



Международный центр  
оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

Утверждаю:

Генеральный директор

ООО «Международный центр  
оценки и консалтинга»



Перепечко О.В.

03 сентября 2021 г.

## ОТЧЕТ №14/77-05-2021

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО  
ЗДАНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2 761,1 КВ.М.,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: 115582 МОСКВА, Р-Н  
ОРЕХОВО-БОРИСОВО ЮЖНОЕ, Б-Р ОРЕХОВЫЙ, Д 14,  
КОРП 1А**

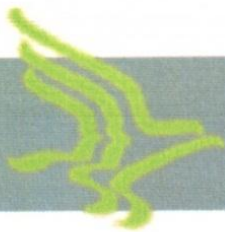
**Дата оценки:** 22 июня 2021 г.

**Дата составления  
отчета:** 03 сентября 2021 г.

**Заказчик:** ООО «АСТ ТРАНС МАРКЕТ»

**Исполнитель:** ООО «Международный центр оценки и консалтинга»

Москва 2021



# Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ № 14/77-05-2021

Конкурсному управляющему  
ООО «АСТ ТРАНС МАРКЕТ»  
Володину А.С.

Уважаемый Александр Сергеевич!

В соответствии с Договором №14/77-05-2021 от 16 июня 2021г., оценщик ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем заказчика, а также анализа рыночных данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

В результате проведенных исследований и расчетов, основанных на информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке, подготовленном и подписанным профессиональными оценщиком, мы пришли к следующему заключению об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки:

**рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а по состоянию на 22 июня 2021 года, без учета НДС округленно составляет:**

**356 718 000 (Триста пятьдесят шесть миллионов семьсот восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек РФ  
в том числе:**

№ п/п	Объект	Согласованная рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	287 550 000,00
2	Земельный участок (право аренды), общей площадью 3 168,00 кв.м., расположенный по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	69 168 000,00

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор ООО «МЦОИК»  
03 сентября 2021г.

О.В. Перепечко

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>9</b>
<b>5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
<b>6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
<b>7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
<b>9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b> .....	<b>13</b>
<b>9.2 Анализ технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки</b> .....	<b>14</b>
<b>9.3 Анализ местоположения объекта оценки</b> .....	<b>17</b>
<b>9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b> .....	<b>21</b>
<b>9.4 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в настоящем отчете</b> .....	<b>21</b>
<b>10. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>21</b>
<b>11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>41</b>
<b>12. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>41</b>
<b>13. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>42</b>
<b>14. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>43</b>
<b>15. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>48</b>
<b>Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки</b> .....	<b>48</b>
<b>Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки</b> .....	<b>48</b>
<b>Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки</b> .....	<b>49</b>
<b>Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки</b> .....	<b>49</b>
<b>16. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	<b>49</b>
<b>17. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ</b> .....	<b>64</b>
<b>Расчет рыночной стоимости объекта оценки</b> .....	<b>67</b>
<b>Методы расчета корректировок</b> .....	<b>69</b>
<b>18. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>77</b>
<b>19. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>91</b>
<b>20. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>96</b>
<b>П Р И Л О Ж Е Н И Я</b> .....	<b>99</b>



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1 Постановка задания на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки, характеристика	№№	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
Вид права на объект оценки, учитываемый при оценке	1	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м.	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	2 761,1
Субъекты права		Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м. Земельный участок, общей площадью 3 168,00 кв.м		
Ограничения права		При расчетах учитывали, что объект свободен от ограничений, учитывая цель оценки		
Иная расчетная величина, используемая при проведении оценки		Не определялась		
Вид определяемой стоимости		<p>Рыночная стоимость – 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана исполнить;</li> <li>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>		
Цель оценки		Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках процедуры банкротства		
Предполагаемое использование результатов оценки		Для целей реализации в рамках процедуры банкротства		
Дата оценки		22 июня 2021г.		
Дата осмотра объекта оценки		22 июня 2021г.		
Период проведения оценки		20 рабочих дней с момента предоставления всей необходимой информации		
Статус настоящего документа		Полный отчет об оценке в повествовательной форме		
Допущения, на которых должна основываться оценка		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета</li> <li>• Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Исполнитель и Оценщик не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.</li> <li>• Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на</li> </ul>		



	<p>объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. Исполнитель и Оценщик не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии</li> <li>• Копии представленных документов соответствуют оригиналам</li> <li>• Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li> <li>• От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li> <li>• Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li> <li>• Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов</li> <li>• Ни Заказчика, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку</li> <li>• Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки</li> <li>• Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).</li> <li>• Согласно ч.4 ст. 35 ЗК РФ «Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком... Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу», таким образом, в данном случае к ООО «АСТ ТРАНС МАРКЕТ» переходит и право долгосрочной аренды земельного участка (подлежит оформлению в соответствии с положениями законодательства) площадью 3 168,0 кв.м. с к/н 77:05:0011003:36</li> </ul>
<p><b>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СРО ДСО</li> </ul>
<p><b>Требования к предоставлению</b></p>	<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть</p>

<b>Итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете</b>	предоставлена в виде конкретного числа без указания интервала, в котором, может находиться эта стоимость.
--	---

## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

**Таблица 2-1 Сведения о Заказчике**

<b>Организационно-правовая форма</b>	ООО «АСТ ТРАНС МАРКЕТ»
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «АСТ ТРАНС МАРКЕТ»
<b>Местонахождение</b>	107045, г. Москва, Луков переулок, д. 4, офис 8
<b>ОГРН и дата ОГРН</b>	ОГРН: 1027700171278, Дата присвоения ОГРН: 29.08.2002
<b>Реквизиты</b>	ИНН 7706228659, КПП 770801001 р/сч 40702810903800000464 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525187, к/с: 30101810700000000187

**Таблица 2-2 Сведения об Оценщике**

<b>Специалист, привлеченный к проведению оценки и подготовке отчета об оценке</b>	Богомазов Максим Юрьевич СНИЛС 139-033-980 65
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Некоммерческое партнерство «Деловой союз оценщиков». Свидетельство № 1136.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получения профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Высшее образование. Диплом о высшем образовании ВСГ № 5400814, выдан 19.05.2011г., МФПА (Московская Финансово Промышленная Академия). Специальность: Финансы и кредит, Специализация: Оценка собственности Диплом о профессиональной переподготовке ПП №772400404731 от 18.11.2014 г. выдан НОУ ВПО «Московский Финансово-Промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 017626-1, выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 04.10.2019 №139. Срок действия аттестата – до 04.10.2022 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Оценщик застраховал свою ответственность при осуществлении оценочной деятельности перед заключившими договор на проведение оценки заказчиком и (или) третьими лицами. Ответственность оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование» (Полис №001-073-006067/20 страхования ответственности оценщика от 14.10.2020 г. Срок действия: с 18.10.2020 по 17.10.2021. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
<b>Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»)</b>	Независимость Оценщика: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик действует непредвзято по отношению к сторонам настоящего Договора.</li> <li>• Оценщик не является кредитором Заказчика.</li> <li>• Заказчик не является кредитором Оценщика.</li> <li>• Между Оценщиком и Заказчиком не существует финансовой и имущественной зависимости (совместное участие в инвестициях в других организациях, и др.)</li> <li>• Оценщик не имеет и не предполагает в будущем имущественного интереса в объекте оценки.</li> <li>• Между Оценщиком и Заказчиком не ведутся судебные (арбитражные) дела</li> <li>• Оценщик не имеет вещных и обязательственных прав вне настоящего договора в отношении объекта оценки.</li> <li>• Оценщик не является аффилированным лицом для Заказчика.</li> <li>• Оценщик не находится в близком родстве или свойстве с Заказчиком.</li> </ul>

	Размер оплаты Оценщику не зависит от какого-либо аспекта Отчета об оценке, в том числе от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключения, содержащихся в Отчете об оценке.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: квалификация, степень участия</b>	Не привлекались

**Таблица 2-3 Сведения об Исполнителе, с которым оценщик заключил трудовой договор**

<b>Наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения</b>	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
<b>Юридический адрес (местонахождение)</b>	г. Москва, проезд Серебрякова, д. 11, к. 1, этаж 3, оф. 14
<b>Контактная информация (телефон)</b>	8 916-917 7877
<b>Реквизиты</b>	ИНН 7717577450 КПП 771601001 р/с 40702 810 1 0000 0133763, Банк: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА, К/с 30101810145250000411, БИК: 044525411
<b>Соответствие Исполнителя требованиям законодательства об оценочной деятельности</b>	Соответствует
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</b>	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщик независимы и соответствуют требованиям статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Страхование гражданской ответственности исполнителя</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована ООО «Абсолют Страхование»: Страховой полис № 022-073-005751/20, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2020г. по 31 октября 2021 г.

**Таблица 2-4 Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки**

<b>Иные специалисты, привлеченные к проведению оценки</b>	Не привлекались
---	-----------------



Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу:  
115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

### 3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 3-1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 14/77-05-2021 от 16 июня 2021г.			
Объект оценки, состав объекта оценки, характеристика	№.№	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
	1	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м.	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	2 761,1
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость, полученная в данном отчете применима только для совершения сделки			

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке земельного участка:

№ п/п	Объект	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Результат затратного подхода, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	245 968 000	352 103 000	272 226 000,00	287 550 000,00
2	Земельный участок (право аренды), общей площадью 3 168,00 кв.м., расположенный по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	69 168 000	Не применялся	Не применялся	69 168 000,00
Итого, руб.					356 718 000,00

**Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а по состоянию на 22 июня 2021 года, без учета НДС округленно составляет:**

**356 718 000 (Триста пятьдесят шесть миллионов семьсот восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек РФ**

Член СРО «ДСО», оценщик

**Богомазов Максим Юрьевич**



#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях настоящего Отчета Оценщиком ООО «Международный центр оценки и консалтинга» вводятся следующие термины и определения основных понятий, используемых при проведении Оценки:

*Объект оценки* – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Объект-аналог* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Цена* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*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 N 2)".

*Рыночная стоимость* - 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.

*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.

*Подход к оценке* - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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.

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

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

*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.

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

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

*Платежный период* – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

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

*Срок аренды* – период времени, на который заключается договор аренды.

*Срок действия арендной ставки* – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная плата (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

*Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения (ценообразующие факторы)* - характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

*Корректировка* - операция (часто - математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванная влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

*Ограничения (обременения)* - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

*Право собственности* - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

*Аренда* (лат. *arrendare* — отдавать внаём) — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату другому собственнику. По законам РФ срок договора аренды устанавливается соглашением сторон и фиксируется в договоре: бессрочный: срок договора не определён соглашением сторон; долгосрочный: 5-49 лет; среднесрочный: 1-5 лет; краткосрочный: до 1 года. Если же срок в договоре не определён, то такой договор считается заключённым на неопределённый срок. Такой случай позволяет сторонам договора в любое время отказаться от его исполнения, но заранее предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

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

## 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

- При расчетах, формировании заключения и выводов оценщиком использовалась информация из источников открытого доступа (сети интернет, печатных изданий и т.д.). Достоверность и достаточность данной информация была проверена при помощи средств и



методов, которые были доступны в процессе проведения оценочных работ. Тем не менее, применение доступных оценщику средств и методов не может гарантировать абсолютную достоверность этой информации, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

- Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании ксерокопий официальных документов Заказчика, на бумажном носителе, заверенных надлежащим образом. У оценщика нет причин сомневаться в достоверности предоставленных Заказчиком документов.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта (ов) оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по этой цене.

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.

- Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта, если таковые не могли быть им предвидены в процессе выполнения работ.

- Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены и не проводились.

- Оценщик рассматривает объект недвижимости исключительно для определения рыночной стоимости, указанной в Задании на оценку.

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418), признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

- В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

- В приложении к отчету об оценке содержатся заверенные копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки.

- Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

- 
- 

## 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Деловой союз оценщиков»:

- Стандарт НП СРО "ДСО" ОСТ ДСО.2.03 Составление отчета об оценке
- Стандарт НП СРО "ДСО" ОСТ ДСО.3.01 Оценка стоимости недвижимого имущества

## 7. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы (п.23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
  - д) составление отчета об оценке
  - Приведенный перечень использованных при проведении оценки документов не содержит сведений о методической литературе. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс проведения оценки включает 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.

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание основных характеристик оцениваемого объекта недвижимости составлено на основании обобщения данных анализа документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении).

### **9.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены заверенные копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

- Выписки из ЕГРН на земельный участок от 31.12.2019 № 99/2019/305853652
- Выписка из ЕГРН на здание от 28.10.2019 № 77/100/081/2019-3545
- Технический паспорт без номера и без даты
- Договор аренды земельного участка № МО -05-036327 от 28.10.2011 г.
- Решение Арбитражного суда г. Москвы от 25.07.2017 .



## 9.2 Анализ технико-эксплуатационных, количественных и качественные характеристик объекта оценки

Таблица 9-1 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Показатель	Характеристики
<b>Объект оценки</b>	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а
<b>Вид права на объект оценки, учитываемый при оценке</b>	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м. – право собственности Земельный участок, общей площадью 3 168,00 кв.м., расположенный по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а – право долгосрочной аренды
<b>Субъекты права</b>	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м. : Общество с ограниченной ответственностью "АСТ ТРАНС МАРКЕТ" Земельный участок (право аренды), общей площадью 3 168,00 кв.м.: ООО «КБФ АСТ».
<b>Ограничения, обременения права</b>	Ипотека, аренда
<b>Месторасположение объекта</b>	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а
<b>Кадастровый номер здания</b>	77:05:0011003:1029
<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	77:05:0011003:36
<b>Кадастровая стоимость здания</b>	276 513 341.49
<b>Площадь здания</b>	2 761,1 кв.м.
<b>Площадь земельного участка</b>	3 168,0 кв.м.
<b>Топография, форма участка</b>	Участок многоугольной формы, ровный
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Условно разрешены вид использования</b>	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)
<b>Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий</b>	Отсутствуют
<b>Инженерные коммуникации</b>	Централизованные электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация заведены на участок
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	Здание торгового центра
<b>Подъездные пути к объекту</b>	Круглогодичный, по дороге с покрытием из асфальта. Состояние подъездных путей хорошее
<b>Окружение</b>	ТЦ, жилая многоэтажная застройка, социально-значимые объекты (школы, детские сады, медучреждения и т.д.), станция метро Новогиреево
<b>Транспортная доступность личным автомобильным транспортом</b>	Отличная
<b>Транспортная доступность общественным транспортом</b>	Отличная. Отдаленность от остановки общественного транспорта – непосредственно у объекта оценки. Станция метро Домодедовская непосредственно у объекта оценки
<b>Район</b>	ЮАО
<b>Состояние окружающей среды</b>	Локальное. Запыленность и загазованность воздуха – исследования не проводились. Близость источников загрязнения среды – автомагистраль с интенсивным движением автотранспорта, но исследования не проводились. Уровень шума – повышенный (на уровне чувственного восприятия).
<b>Балансовая / Остаточная стоимости</b>	Сведения не предоставлены
<b>Износ земельного участка</b>	Земельные участки не подвержены износу и устареванию

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу:  
115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Показатель	Характеристики		
Износ здания	13,00		
	Год постройки	2005	
	Срок службы, лет	120	
	Эффективный возраст здания	равен хронологическому и составляет, лет	16
	Срок остаточной полезной жизни, лет	104	
	Физический износ здания, %	13,00%	

Таблица 9-2 Фотографии объекта оценки





Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу:  
115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а







### 9.3 Анализ местоположения объекта оценки

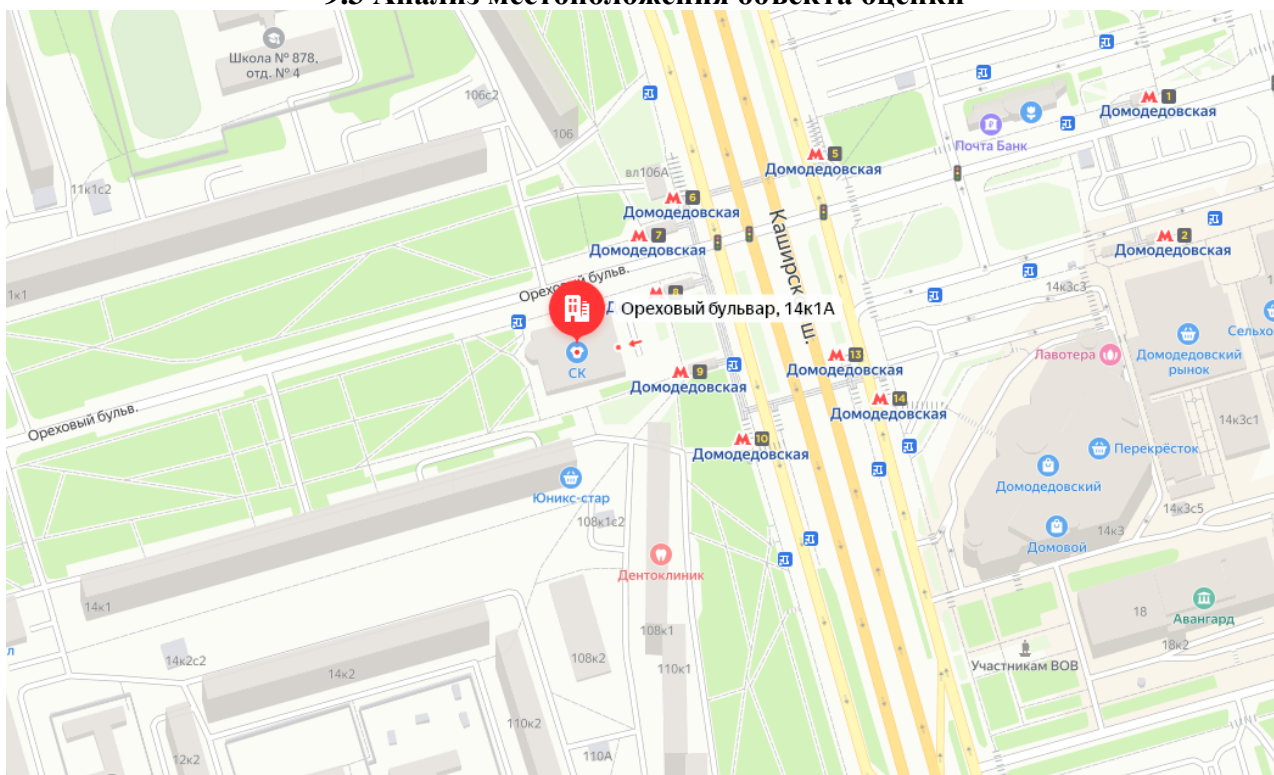


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу:  
115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

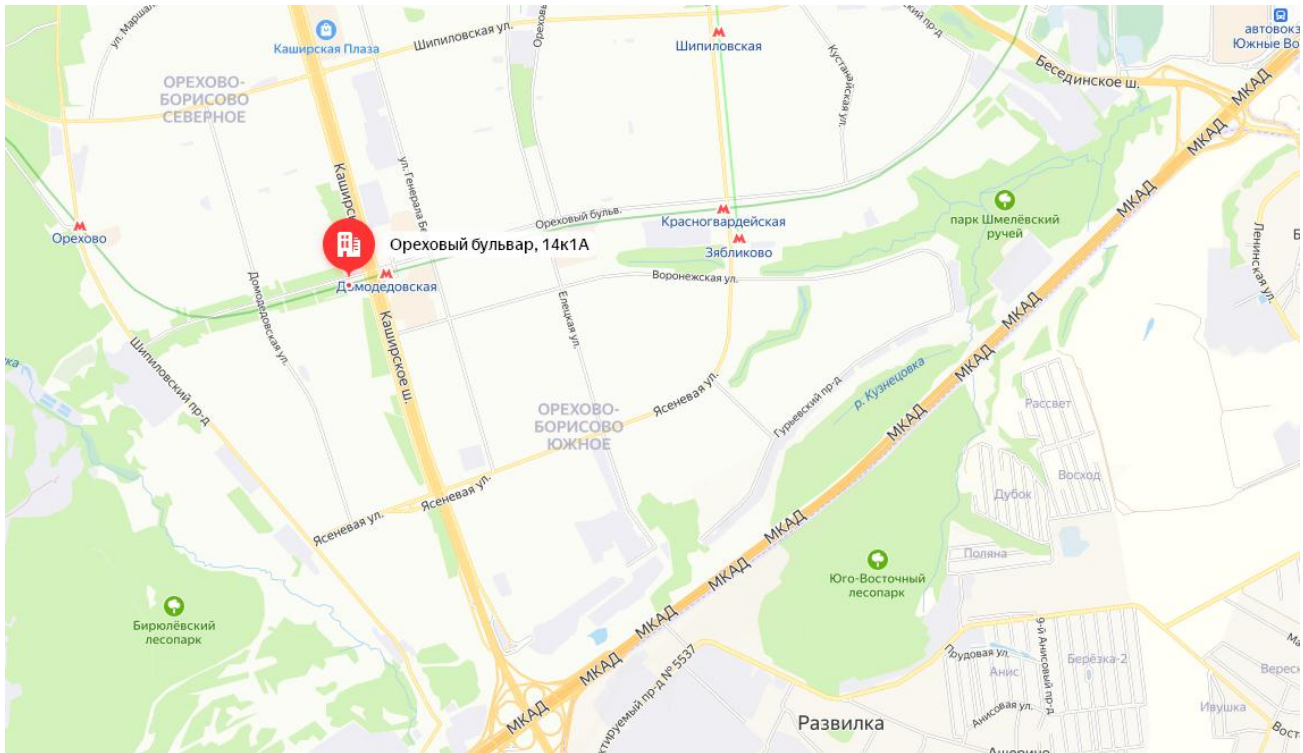


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

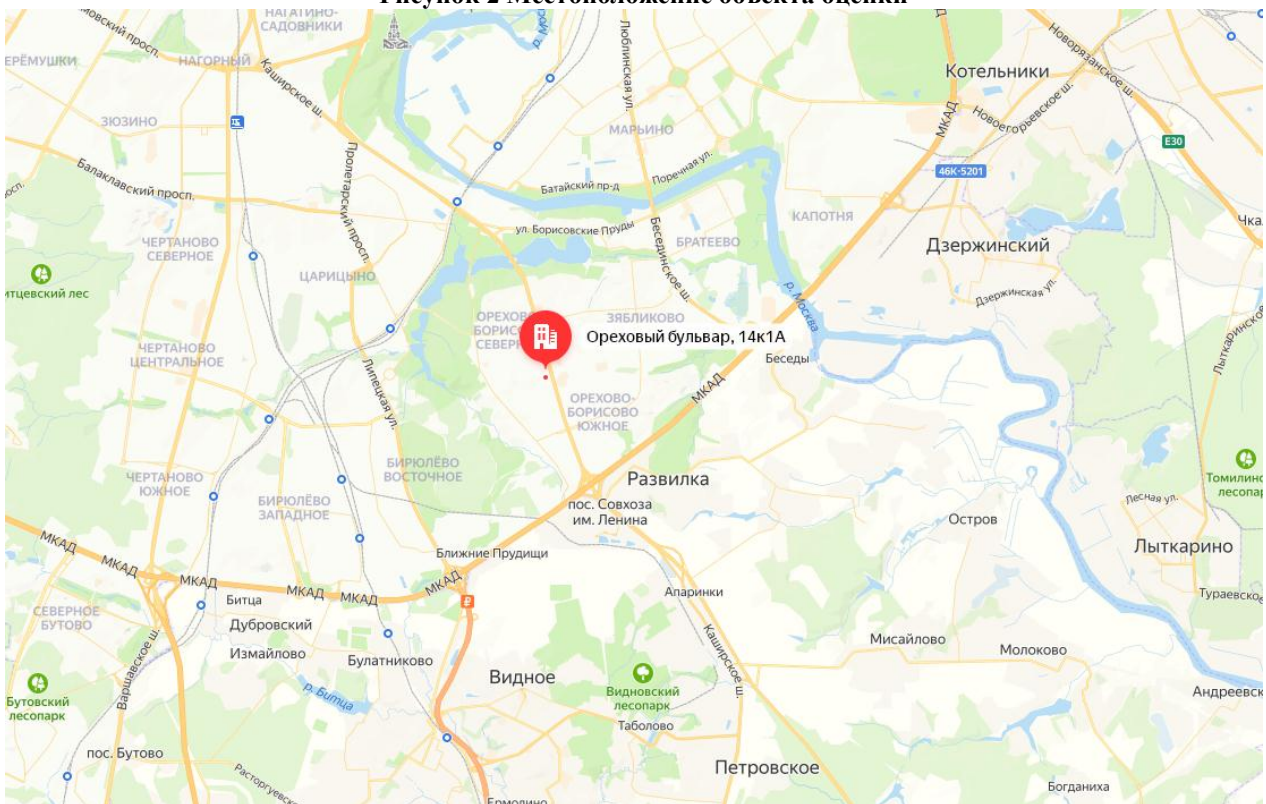


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 655 050 человек (2021), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

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

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

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

**Южный административный округ Москвы (ЮАО)** входит в число двенадцати округов, на которые поделена столица России.

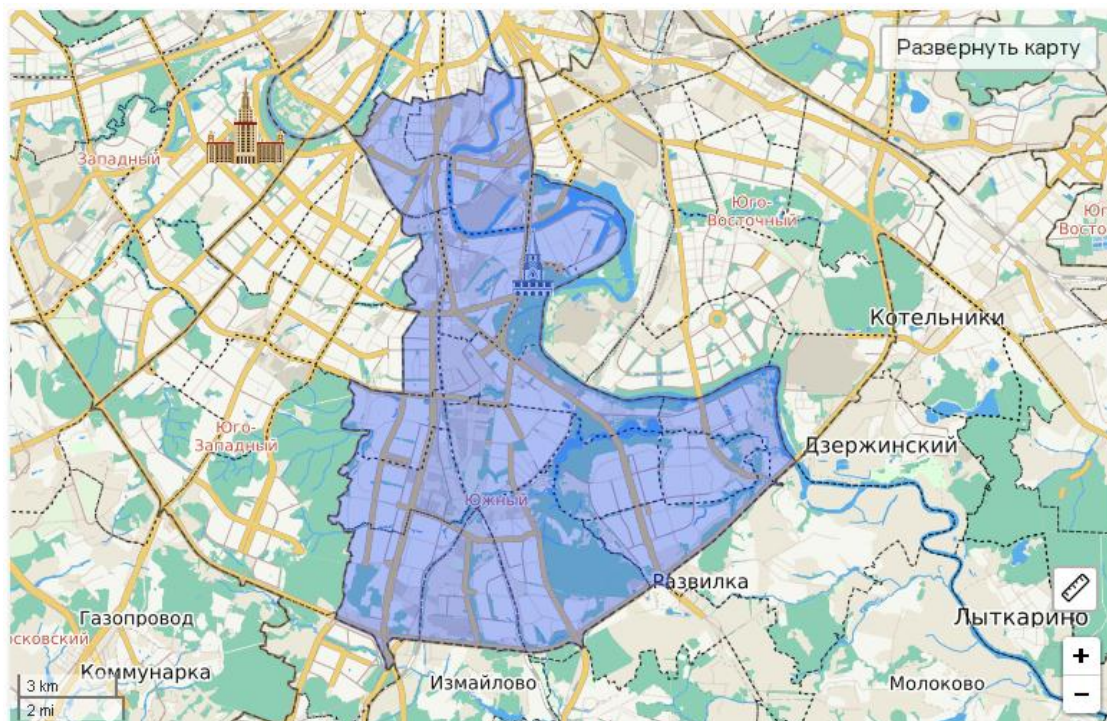
Южный округ занимает площадь 132,0 кв. км - это 12,2% территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга - МКАД, с востока - долиной реки Москвы, с запада - долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. В составе округа -16 районов.

По количеству населения он занимает первое место среди административных округов столицы (около 1,5 млн. человек). На территории ЮАО располагаются множество промышленных предприятий, задействованных в разных сферах, а также научно-исследовательских центров, в которых задействованы около 300 тыс. человек. Южный административный округ неоднократно получал призы как один из самых благоустроенных в Москве. Зеленые зоны представлены многочисленными парками, скверами, бульварами, среди которых насчитывается около 200 памятников природы местного значения. Это, например, усадьба Загорье, Царицынский парк, Аршиновский парк и др. На территории ЮАО располагаются различные архитектурные и исторические памятники, которые могут быть интересны гостям столицы и ее жителям: заповедники, музеи, православные храмы.

Соседние округа: ЦАО, ЮВАО, ЮЗАО



Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу:  
115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а



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

В приведенном описании объекта оценки отражены все факторы и характеристики, влияющие на формирование его, прочие факторы не выявлены.

### **9.4 Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в настоящем отчете**

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

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

Заказчиком предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки объекта оценки. В рамках предоставленных допущений информацию, используемую оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Картина деловой активности в апреле 2021 года<sup>1</sup>**

### **Экономическая активность**

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г<sup>2</sup> в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. - 3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

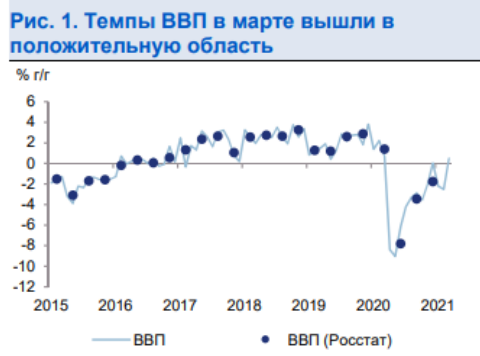
Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»)..

<sup>1</sup> Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

<sup>2</sup> Оценка за февраль была скорректирована на 0,3 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности



Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале<sup>3</sup> и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 кв20).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв21 – рост на 0,2% г/г).

В сельском хозяйстве в 1 кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв21 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв21: -6,0% г/г).



Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г<sup>4</sup> на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

### Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA<sup>5</sup> после 5,6% SA месяцем ранее).

<sup>3</sup> Оценка за февраль пересмотрена на 0,2 п.п. в сторону повышения.

<sup>4</sup> По уточненным данным Росстата, оборот розничной торговли в 2020 году составил -3,2% г/г, в январе 2021 г. +0,2% г/г, в феврале 2021 г. -1,5% г/г

<sup>5</sup> Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность



Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г в реальном (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

#### Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	икв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>										
<b>ВВП</b>	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-7,3	-6,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
<b>Рынок труда</b>										
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	74,6	74,8	75,4	-
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9	-
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

\*Оценка Минэкономразвития России.  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. МОСКВЫ ЗА ФЕВРАЛЬ 2021 ГОДА<sup>6</sup>

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за ноябрь 2020 года – январь 2021 года составила 7334,9 тыс. человек, в их числе 7087,0 тыс. человек, или 96,6% были заняты в

<sup>6</sup> Источник информации: <https://mtuf.ru/upload/iblock/e32/e328720ca28d9341c9d18f080c7f627f.pdf>

экономике и 247,9 тыс. человек (3,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2020 года составила 92,3 тыс. человек, из них 73,8 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 47,0 тыс. человек получали пособие по безработице.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2021 года к январю 2020 года составил 107,9%.

В январе 2021 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,9 %, в том числе на продовольственные товары – 101,1 %, непродовольственные товары – 100,6 %, услуги – 101,0 %.

Величина прожиточного минимума, установленная постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за декабрь 2020 года, по оперативным данным составила 153647,3 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2019 года на 14,9%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2020 года составила 110,7% к уровню декабря 2019 года.

За январь-ноябрь 2020 года количество убыточных организаций составило 3275 или 32,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1982332,2млн. рублей.

На 1 декабря 2020 года суммарная задолженность по обязательствам составила 66817,8 млрд. рублей, из неё просроченная – 2248,1 млрд. рублей или 3,4% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2019 года – 4,0%, на 1 ноября 2020 года – 3,5%).

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2020 года составила 25824,4 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1855,3 млрд. рублей или 7,2% (на 1 декабря 2019 года – 9,4 %, на 1 ноября 2020 года – 8,5%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2020 года составила 23863,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 934,8 млрд. рублей или 3,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 декабря 2019 года – 4,6%, на 1 ноября 2020 года – 4,1%).

На 1 января 2021 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 968245 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2021 года составила 41,0 млн. рублей и по сравнению с 1 января 2021 года уменьшилась на 13,8 млн. рублей (86,2 %).

По данным Мосстата.

## **АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ**

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,

2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),

3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

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

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

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

#### Положение России в мире

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

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

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в

основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

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

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

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

В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило

спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

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

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

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

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

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

### **Выводы и перспективы российской экономики**

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

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

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

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

### **Перспективы рынка недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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



Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

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

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

- Социально-экономическое положение России  
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/6RRlh5Rm/osn-11-2020.pdf>,
- [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/),
- <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2021 года.

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Позиционирование объектов оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать Объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок объектов капитального строительства;
- рынок земельных участков.

В свою очередь объекты капитального строительства, по назначению, делятся на жилую и нежилую недвижимость.

Оцениваемый объект относится к сегменту – рынок нежилых, коммерческой недвижимости.

#### **Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения различного типа,
- гостиницы, мотели, дома отдыха
- магазины, торговые центры
- рестораны, кафе и др. пункты общепита
- пункты бытового обслуживания, сервиса

-другое

**Промышленная недвижимость:**

-здания и помещения производственно-технического назначения

-складские помещения

-крытые гаражи и автостоянки

-другое

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

-больницы, поликлиники

-школы, детские сады, ясли

-здания правительственных и административных учреждений

-театры, музеи

- другое.

При определении сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, необходимо учесть следующие факты:

1) Объект оценки представляет собой здание торгового центра

2) Окружающая застройка представлена объектами торгового назначения – в непосредственной близости от объекта оценки находится ТЦ «Домодедовский», универмаг «Белград», Галерея «Водолей», Домодедовский рынок и несколько других ТЦ.

3) Транспортные потоки относительно объекта оценки можно охарактеризовать как высокие. Объект оценки расположен на пересечении проспекта Зеленый и проспекта Свободный.

4) Пешеходный трафик вблизи расположения объекта оценки высокий. Непосредственно у объекта оценки находится выход со станции метрополитена Домодедовская.

5) Условия парковки хорошие, подъезд отличный.

**Вывод:**

Принимая во внимание расположение объекта оценки, а также учитывая ближайшее окружение, перспективы развития района, функциональное использование объекта оценки можно отнести к сегменту рынка коммерческой недвижимости города Москвы.

**РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВЕ В 2021 Г.<sup>7</sup>**

За первые три месяца 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами —ТРЦ «Гравитация» (GLA 18 500 м<sup>2</sup>и ТРЦ «Солис» (GLA 11 000 м<sup>2</sup>).

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона увеличилась пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников до 616 м<sup>2</sup> на 1 000 жителей к 1 января 2021 года. До конца года ожидается рост показателя до 652 м<sup>2</sup>. В 2021 г. ожидается увеличение доли новых торговых объектов в классических форматах ТЦ и ТРЦ (до 76%), наименьшая доля в ТПУ-форматах — 3%. Средний уровень вакантности на I квартал 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в IV квартале 2020 г.).

Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни.

Ожидание Международного женского дня стимулировало жителей Москвы чаще ходить в торговые центры: разрыв Shopping Index со значениями прошлого года в предпраздничный период сократился (в период 2–8 марта оказался на 16,1% ниже аналогичного значения прошлого года).

<sup>7</sup> Источник информации: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

В целом, по данным Watcom, столица за I квартал 2021 г. недосчиталась 19% посетителей по отношению к I кварталу 2020 г. и 23,7% — к I кварталу 2019 г.

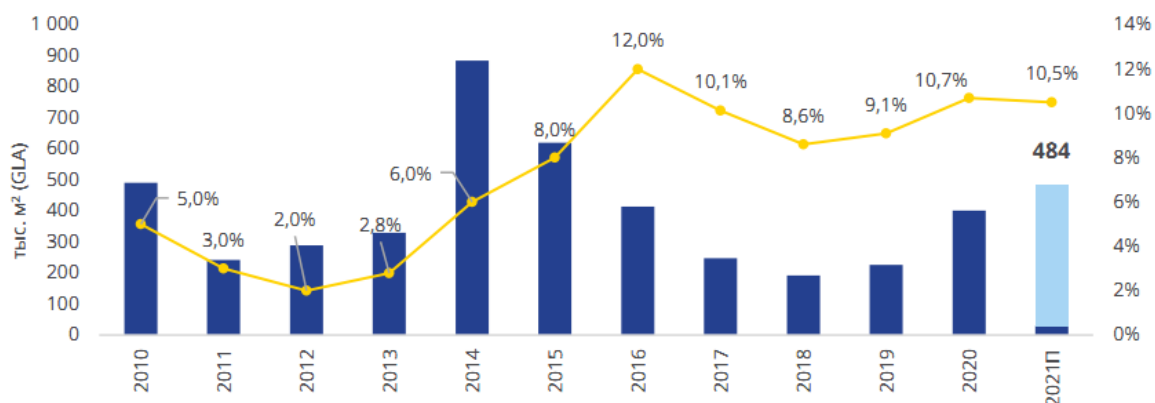
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	7 136	7 552	7 792
Новое предложение, м <sup>2</sup>	0	190,0	29,5
Количество открытых ТЦ, штук	0	1	2
Уровень вакантности, %	8,4	9,1	10,2
Обеспеченность площадями, м <sup>2</sup> на тыс. чел.	566	596	616

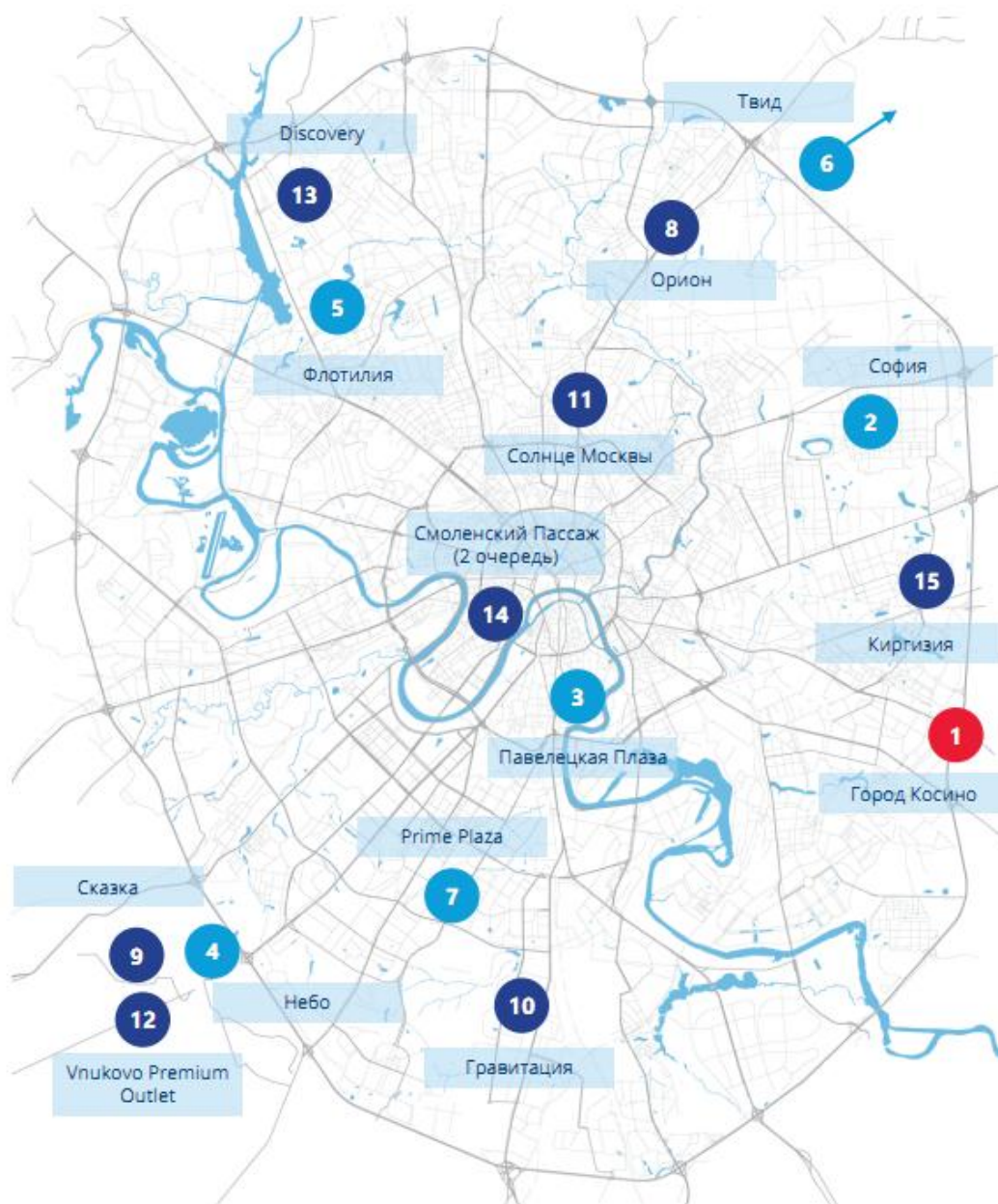
Открытие торговых площадей и динамика вакантности в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников, 2010–2021П гг.

Источник: Colliers



## Ключевые открытия в 2021 г.

I квартал 2021 г. | Москва  
Рынок торговли недвижимостью. Торговые центры



### Классификация ТЦ

- Суперрегиональный — от 75 000 м<sup>2</sup>
- Окружной — от 20 000 до 50 000 м<sup>2</sup>
- Районный — до 20 000 м<sup>2</sup>

Источник: Colliers

В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids. За I квартал 2021 г. российский рынок покинул бренд Bath & Body Works. Тем временем продуктовые ритейлеры продолжают активно развиваться. Так, «ВкусВилл» планирует открыть 70 дарксторов, чтобы разгрузить сборку заказов в магазинах и увеличить долю заказов. Сеть продуктовых гипермаркетов «Лента» создает конкурента крупным фуд-игрокам

малого формата. Первые магазины «у дома» планируется открыть уже в 2021 году. «Магнит», в свою очередь, акцентировал внимание на создание DIY-форматов строительных магазинов под товарным знаком «Магнит Мастер». Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как «Пятерочка», «Перекресток» и ИКЕА. «Пятерочка» сообщила о расширении географии работы сервиса «Экспресс-скан» в торговой сети «Пятерочка» в Москве. Услуга стала доступна более чем в 600 торговых точках на территории столичного региона.

Помимо этого, компания X5 Retail Group объявила о запуске инновационного сервиса по оплате покупок взглядом. Услуга тестируется в 52 супермаркетах торговой сети «Перекресток». Из-за возросшей популярности к подкастам компания ИКЕА представила собственный подкаст, посвященный каталогу бренда на 2021 г. Каталог представлен пользователям для бесплатного прослушивания на разных платформах.

Дебюты и выходы международных брендов в I кв. 2021 г.

Источник: Colliers

#### Дебюты новых международных брендов в России

Бренды	Страна	Профиль	Локация
Ecco Kids	Дания	Обувь	Москва, Ривьера
The Frankie Shop	США	Одежда	Москва, ЦУМ
Shikkosa Lingerie	Италия	Нижнее белье	Москва, Арбат, д. 39
Northland	Австрия	Спортивная одежда	Россия, магазины Спортмастер

#### Выходы международных брендов из России

Бренды	Страна	Профиль
Bath & Body Works	США	Красота и здоровье

### АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ПРЕДЛОЖЕНИИ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ (22 ИЮНЯ 2021 Г.)

Таблица 10-1 Данные о предложениях

№	Пл. объекта, кв. м	Адрес	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Источник
1	1 250,00	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 57К6	115 000 000,00	92 000,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258584006/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258584006/</a>
2	1 266,70	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44	150 000 000,00	118 417,94	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243248337/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243248337/</a>
3	1 012,00	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская	109 000 000,00	107 707,51	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252489870/">https://www.cian.ru/sale/commercial/252489870/</a>



№	Пл. объекта, кв. м	Адрес	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Источник
		ул., 1К6			
4	1 500,00	г. Москва, ЮАО	130 000 000,00	86 666,67	<a href="https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-yuao-049/">https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-yuao-049/</a>
5	2 300,00	г. Москва, ЮАО	215 000 000,00	93 478,26	<a href="https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-yuao-049/">https://www.cian.ru/kupit-zdanie-moskva-yuao-049/</a>

### **АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ**

Ценообразование недвижимости – это деятельность субъектов по формированию цен объектов на рынке, в т.ч. путем их взаимодействия, основанная на объективных экономических законах спроса и предложения, ключевых принципах и структуре ценообразующих факторов.

Принципы ценообразования – постоянно действующая структура формирования цены объектов на рынке, определенная на основе объективных экономических законов развития рыночной экономики, и прежде всего закона стоимости, законов спроса и предложения.

Выявлено, что на рынке недвижимости выделяются два ключевых принципа ценообразования:

- субъективный (субъектный) принцип – принцип, при котором в формировании цены наибольшее влияние оказывает субъект (собственник, продавец, агент), устанавливая цену, как «случайную» вносимую субъектом (собственником, продавцом, агентом и пр.) рынка величину, в соответствии со своими потребностями.

- принцип факторного ценообразования – принцип, при котором формирование цены связано с анализом характеристик самого объекта, сопоставлением с другими аналогичными объектами, представленными на рынке.

Ценообразующий фактор — причина, источник воздействия, движущая сила, оказывающая значимое влияние на результаты процесса формирования субъектами рыночной цены на недвижимость, и основанная на определенных показателях рынка, а также на степени экономической оценки субъектами потребительских свойств и экономических, правовых, пространственных и параметрических характеристик объекта.

Сравнивая объекты недвижимости, эксперты выделяют 3 вида корректировок, необходимых для всех процедур сравнения, основанные на ключевых группах ценообразующих факторов:

- экономические (мезолокальные) факторы – показатели рынка, учитывающие влияние внешней экономической ситуации, фазы развития и региональных особенностей рынка на цену объекта, в меньшей степени зависящие от характеристик конкретного объекта.
- межвидовые – факторы, учитывающие разницу между объектами различных форматов, сегментов или подсегментов, видах фактического или наилучшего использования, частей или долей объектов, а также различия в правовом статусе и обременениях.
- объектно-сегментные - факторы, учитывающие характеристики конкретного объекта, его местоположения, параметрических характеристик, технического состояния и улучшений.

На первом этапе для более точного определения стоимости объекта оценки учитываются следующие экономические корректировки:



- вид права (собственность, в т.ч. общая или долевая, аренда, право пользования и т.д);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- время продажи;
- уторговывание.

К обязательным критериям выбора элементов сравнения сопоставимых объектов-аналогов также относятся и физические характеристики, которые являются ценообразующими факторами объектов недвижимости, по этим факторам корректировка производится на втором этапе.

Для объектов недвижимости, являющихся улучшениями земельных участков, основными физическими характеристиками являются:

- местоположение;
- транспортная доступность;
- этаж расположения;
- фактическое использование;
- материал стен;
- техническое состояние;
- уровень отделки;
- наличие инженерных коммуникаций (для производственно-складских помещений -отапливаемое/неотапливаемое);
- площадь.

Кроме указанных основных ценообразующих факторов для каждого объекта оценки могут быть определены дополнительные факторы, учитывающие специфику объектов недвижимости.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости торговой недвижимости в Москве, в целях корректного их учета в данном расчете рыночной стоимости объекта оценки, а также в продолжение анализа рынка торговой недвижимости города Москвы.

**Имущественные права.** Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на объект недвижимости к реализации.

Содержание права собственности включает в себя правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе отчуждать его на условиях по своему усмотрению. Если объект оценки находится в бессрочном пользовании (аренде), корректировка должна учитывать стоимость затрат на оформление прав собственности на объект оценки.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п.1 ст.209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Аренда - форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Корректировка на имущественные права не производится, когда по аналогам предметом будущей сделки является право, аналогичное оцениваемому.

#### **Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).**

Уторговывание — ответственное звено коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену, используя убедительные доводы, тактические и психологические приемы.

Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.

Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось на основании следующего источника информации: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г., "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", таблица 231

Ниже представлена таблица со значениями скидок

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

**Рис. 10** Значение корректировок на уторгование для коммерческой недвижимости

#### **Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Данный момент следует учитывать в оценке объекта недвижимости.

**Назначение (функциональное использование) и тип объекта** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине чего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом функционального назначения.

По типам объекты коммерческой недвижимости можно разделить на отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Если возникает необходимость в введении данной корректировки, её можно получить расчетным путем на основании аналитических данных по стоимостям коммерческой недвижимости различных функциональных назначений. Исследование на данную тему проводилось Приволжским центром Методического и информационного обеспечения оценки и было представлено в Справочнике оценщика недвижимости - 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл. 104, стр.206 в ред. Лейфера Л.А.

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

**Рис. 12** Обоснование корректировки на тип объекта

**Местоположение.** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра города; удаленность от главной автодороги (пешеходная/транспортная доступность); активность улицы, расположение выхода на красную линию, уровень развития инфраструктуры района.

Транспортная доступность учитывает возможность быстрого и удобного автомобильного и пешеходного подъезда к объекту, качественное состояние прилегающих транспортных развязок, расположение относительно «красной» линии, отдаленность от метро, удобство парковки и подъезда, интенсивность дорожного движения, наличие ж/д сообщения и т.п.

Источник информации для определения зависимости: Исследования компании МАКСИЛАЙН (<https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>)

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Рис. 13 Коэффициенты зависимости цены и арендной ставки от расстояния до метро

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта оценки.

Размер корректировки на площадь возможно рассчитать на основании зависимости цены и арендной ставки торговых помещений от площади, представленных в справочнике: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г., "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", таблица 129

Таблица 129

		г. Москва (цены)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

Рис. 15 Коэффициенты зависимости цены и арендной ставки торговых помещений от площади

**Качественно-техническое состояние/уровень внутренней отделки.** На стоимость нежилых помещений универсального назначения влияет техническое состояние здания и качество отделки основного здания и непосредственно самого помещения. Ниже приведены коэффициенты зависимости цены и арендной ставки торгово-офисных помещений в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., табл. 135, 136, 155.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовл.	0,83	1,00	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1,00

Рис.16 Коэффициенты корректировок торгово-офисных помещений в зависимости от технического состояния

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 155

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3840	-8271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3840	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

Рис. 17 Коэффициенты корректировок на тип ремонта

Этаж расположения

Этаж расположения существенно влияет на стоимость универсальной торгово-офисной недвижимости. Самые дорогие арендные ставки в помещениях на 1 этаже; стоимость на цокольном и в подвальном этаже как правило дешевле на 5-35%, из-за неудобства в эксплуатации. Стоимость арендных ставок на 2 этаже и выше так же ценится дешевле на 5-17%, но это связано уже не с техническими неудобствами в эксплуатации, а с меньшей проходимостью населения.

В справочнике «Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона. (Москва и Московская область)» 3-е издание 09.01.2020, под ред. Полякова А.В., ООО «АБН-Консалт» стр. 48 приведены коэффициенты учитывающие зависимость цены и арендной ставки торговых помещений от этажа расположения.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,22	1,11	1,35
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,06	1,19
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,17

Рис. 18 Коэффициенты зависимости цены и арендной ставки торговых помещений от этажа расположения



### Наличие отдельного выхода на улицу

Согласно справочнику «Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона. (Москва и Московская область)» 3-е издание 09.01.2020, под ред. Полякова А.В., ООО «АБН-Консалт» стр. 48 нежилые помещения торгового назначения с отдельным входом с улицы дороже помещений аналогичного назначения без отдельного входа на 21-44%

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговых объектов, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке торговых объектов, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,30	1,21	1,44

**Рис. 19 Коэффициенты зависимости цены и арендной ставки торговых помещений от наличия отдельного входа**

### **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ.**

- Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.
- Срок экспозиции объекта оценки согласно СПРАВОЧНИКУ КОЭФФИЦИЕНТОВ. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 4-е издание, МОСКВА, 11.01.2021 г. (издает АБН-Консалт <https://abn-consult.ru>) составляет 6 месяцев месяцев.
- Стоимость предложения земельных участков составляют от 86 666,67 до 118 417,94 руб./кв.м, среднее значение 30 326 руб./кв.м.
- Основными ценообразующими параметрами для коммерческой недвижимости являются местоположение, площадь, передаваемые права, класс здания.

## 11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей Международные стандарты оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

### **Критерий физической возможности**

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

### **Критерий юридической разрешенности**

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

### **Критерий экономической целесообразности**

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Объектом оценки является Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а. В текущем времени оцениваемый объект недвижимости можно использовать в соответствии с его фактическим назначением. Поэтому принимаем использование данного объекта оценки в качестве здания торгового центра.

В дальнейшем, при расчете стоимости, мы будем исходить из предположения об эксплуатации объекта оценки согласно наиболее эффективного использования.

## 12. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО, действующими с 11 января 2021 года (СПОД РОО 2020), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

**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.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений;

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

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.<sup>8</sup>

*Таким образом, учитывая цели и предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке здания.*

### **13. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

Последовательность определения стоимости Объекта оценки заключается в выполнении определенных этапов проведения оценки.

#### **Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки Заключение Договора**

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки; цель оценки; предполагаемое использование результатов оценки; вид определяемой стоимости; дата оценки; допущения, на которых должна основываться оценка.

#### **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки**

На этом этапе был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

#### **Определение условий проведения оценки и допущений**

В разделе приведены допущения, которые были приняты при проведении оценки Объекта оценки и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

#### **Анализ наиболее эффективного использования**

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

#### **Анализ рынка**

В разделе приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, анализ сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, анализ ценнообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На основании полученной информации был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

#### **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов**

---

<sup>8</sup> п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В процессе работы была проанализирована возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки и обоснован выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.

Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

#### **Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки**

Был применен один сравнительный подход. Согласование не производилось.

#### **Составление и передача Заказчику Отчета об оценке**

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, допущений, принятых при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

### **14. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ 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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей»<sup>9</sup>.

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:

- 1) Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный (для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования).

<sup>9</sup> п.18-20 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297

- 2) Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
- 3) Определение прибыли предпринимателя.
- 4) Определение износа и устареваний.
- 5) Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
- 6) Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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»<sup>10</sup>.

**«Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»<sup>11</sup>

«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».<sup>12</sup>

Наиболее распространенным методом в сравнительном подходе является метод количественных корректировок.

«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».<sup>13</sup>

Основные этапы расчёта стоимости при сравнительном подходе методом количественных корректировок:

<sup>10</sup> п.24 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

<sup>11</sup> п.12-14 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297

<sup>12</sup> п.22 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

<sup>13</sup> п.22 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611



1. Подробное исследование сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки и выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки.
2. Определение подходящих единиц сравнения.
3. Определение актуальных элементов сравнения (ценообразующих характеристик).
4. Внесение корректировок на выявленные различия по элементам сравнения в единицы сравнения объектов-аналогов.
5. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и расчет величины стоимости объекта оценки.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и назначение;
- местоположение объекта;
- качественно-техническое (физическое) состояние объекта;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

«**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода»<sup>14</sup>.

При использовании доходного подхода наиболее распространенными являются метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчетным моделям.

Расчёт стоимости объекта данными методами включает в себя последовательный расчёт следующих показателей для объекта оценки:

- 1) Рыночная ставка арендной платы по оцениваемому объекту, руб./кв. м в год.
- 2) Потенциальный и действительный валовой доход от объекта, руб./год.
- 3) Чистый операционный доход от объекта (ЧОД), руб./год.
- 4) Ставка капитализации для оцениваемого объекта, в %.
- 5) Стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб.

Разница между методом прямой капитализации и капитализации по расчетным моделям заключается в том, что в первом указанном методе информация по годовому доходу и ставке капитализации объекта берется с рынка (в основном из данных аналитических исследований соответствующего сегмента рынка объекта оценки). При использовании второго указанного метода, величина годового дохода объекта оценки рассчитывается по расчетным моделям, с учётом всех индивидуальных особенностей объекта оценки, а ставка капитализации определяется методом кумулятивного построения.

**Таблица 144-1 Краткое описание методов оценки в рамках всех имеющихся подходов**

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Затратный подход</b>		

<sup>14</sup> п.15-17 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Метод количественного обследования</b>	При использовании данного метода используются данные инвентаризации всех видов работ необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объектов в целом	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод разбивки по компонентам</b>	Представляет собой модификацию метода количественного обследования. Основан на использовании укрупненных сметных норм и расценок	Очень трудоемкий и дорогой метод. Требуется высокой квалификации специалистов, проводящих сметный расчет
<b>Метод сравнительной единицы</b>	При использовании данного метода единицей измерения стоимости является унифицированный показатель потребительской полезности объектов оценки (1 кв.м, 1 куб.м, 1 машино-место и т.п.). Общая стоимость определяется произведением стоимости нормативной единицы на число таких единиц в оцениваемом объекте	В настоящее время наиболее распространенный метод. Применяется практически для всех объектов, по данному методу существует обширная статистическая база. (УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости, БУПС – базовые укрупненные показатели стоимости строительства – для Москвы и т.п.). 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
<b>Метод объектов-аналогов</b>	Модификация метода сравнительной единицы, стоимость оцениваемого объекта определяется непосредственно по стоимости объектов-аналогов, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий.	Сложно получить информацию о сметной стоимости объектов-аналогов.
<b>Метод индексации затрат</b>	При использовании данного метода осуществляется применение базовой стоимости к современному уровню цен	Ограничений нет
<b>Сравнительный подход</b>		
<b>Качественные методы оценки</b>		
<b>Метод относительного сравнительного анализа</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данных методов 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	Метод 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 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
<b>Метод экспертных оценок</b>		

Метод	Краткое описание	Условия применения/ограничения по использованию
<b>Количественные методы оценки</b>		
<b>Метод регрессионного анализа</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем конструирования модели ценообразования, соответствующей рынку этого объекта с использованием данных сегмента рынка оцениваемого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Метод 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.
<b>Метод количественных корректировок</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем сравнения каждого объекта-аналога с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), в ходе которого 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	
<b>Доходный подход</b>		
<b>Метод прямой капитализации</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.
<b>Метод дисконтирования денежных потоков</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени
<b>Метод капитализации по расчетным моделям</b>	Определение стоимости объекта недвижимости с использованием данного метода выполняется путем капитализации доходов 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	Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения

Источник информации: с использованием данных Главы 7 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

## 15. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### **Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;
- сравнительного подхода (рыночного подхода к оценке недвижимости).

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

### **Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости 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.

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

1. определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;
2. определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;
3. для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
4. определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
5. оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость. Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. Согласно п. 24в ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)»

*На открытом рынке торгово-офисной недвижимости г. Брянска на дату оценки представлено достаточное количество предложений, необходимость в применении затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки отсутствует. Кроме*

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

*того объект оценки встроенное помещение, заказчиком не предоставлена информация о затратах, относимых на создание объекта оценки.*

*Было принято решение отказаться от затратного подхода, так как результаты оценки будут не точными и основываться на большом количестве допущений.*

### **Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами.

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В целом возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, оценщик пришел к выводу о необходимости применения *в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки объекта оценки.*

### **Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки**

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также, учитывая местоположение и техническое состояние объекта оценки, *оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для оценки объекта оценки.*

## **16. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Согласно ч.4 ст. 35 ЗК РФ «Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком... Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу», таким образом, в данном случае к ООО «АСТ ТРАНС МАРКЕТ» переходит и право долгосрочной аренды земельного



Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

участка (подлежит оформлению в соответствии с положениями законодательства) площадью 3 168,0 кв.м. с к/н 77:05:0011003:36.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость земельного участка сравнительным подходом была определена методом корректировок на основании анализа предложений рынка в Московской области.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения метода корректировок подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

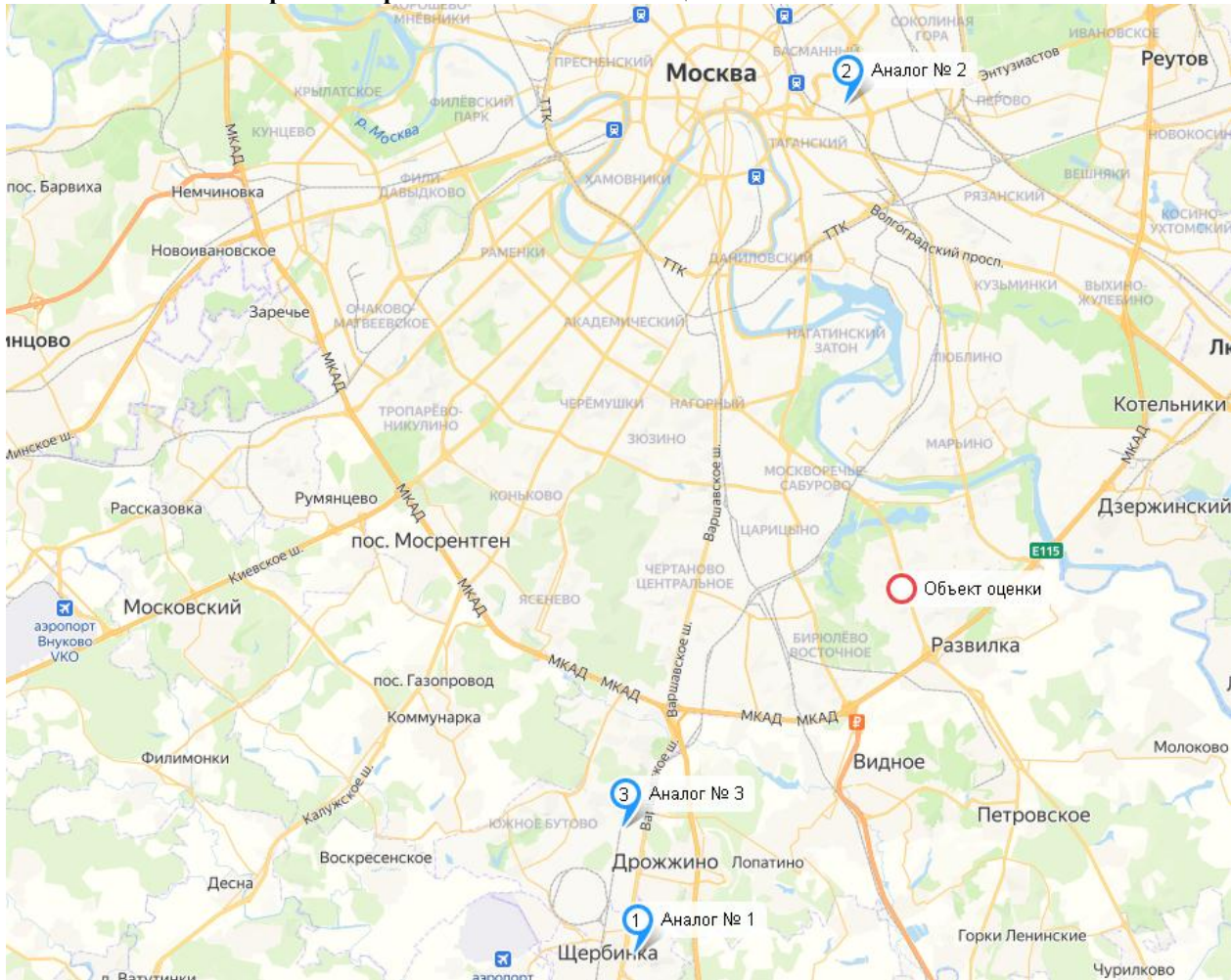
#### Выбор аналогов

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по земельным участкам из баз данных по земельным участкам, в т.ч.: ЦИАН ([www.cian.ru](http://www.cian.ru)), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО ([www.avito.ru](http://www.avito.ru))- расположенных в Московской области. Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков земли особо охраняемых территорий, разрешенное использование: для размещения объектов рекреации, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

В качестве аналогов для земельных участков при проведении прямого сравнительного анализа предложений по купле-продаже земельных участков выбраны земельные участки (всего 3 аналога), расположенные в Московской области.

#### Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 7 22в)

**Карта месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов**



источник: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 16-1 Сводная таблица использованных в расчетах аналогов для земельных участков

<i>Показатель</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект аналог №1</i>	<i>Объект аналог №2</i>	<i>Объект аналог №3</i>
<i>Дата предложения</i>	<i>22 июня 2021 г.</i>	<i>22 июня 2021 г.</i>	<i>22 июня 2021 г.</i>	<i>22 июня 2021 г.</i>
<i>Текст объявления</i>	-	<p>Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства предприятия общественного питания в г. Москва, ЮЗАО, Южное Бутово, территория Щербинка. Участок под строительство находится в окружении плотной жилой застройки ( в радиусе 1,5 км проживает более 40 тысяч человек), в непосредственной близости расположена железнодорожная станция Щербинка.Площадь земельного участка составляет 0,3055 Га; права на земельный участок: право долгосрочной аренды; вид разрешенного использования: Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6). Объекты капитального строительства на земельном участке: отсутствуют.Инвестиционный проект предусматривает строительство предприятия общественного питания.Технико-экономические показатели проекта:площадь участка: 0,35 Га;общая площадь (ГВА): 1499 кв.м;этажность - 1;арендаторы: Верный, Бургер Кинг на стадии подписания.Градостроительная документация: АГР, ГПЗУ. Номер лота на нашем сайте 36494</p>	<p>Продажа коммерческой земли. стм. Площадь Ильича, первая линия Шоссе Энтузиастов. ВРИ: апартаменты, офисы, <b>торговый центр</b>. ТЭП 82 250 кв.м. Высотность 30 метров. Плотность застройки 25 000 кв.м./Га</p>	<p>Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства районного торгового центра в г. Москва, ЮЗАО.Земельный участок под строительство находится в Южном Бутово рядом с железнодорожной станцией МЦД-2 "Бутово". Район характеризуется высоким покупательским потоком и плотной жилой застройкой.Площадь земельного участка составляет 0,1377 Га; права на земельный участок: право аренды на срок строительства, после ввода в эксплуатацию объекта заключается долгосрочный договор аренды; вид разрешенного использования: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев (3.6.1); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0). Объекты капитального строительства на земельном участке: отсутствуют.Инвестиционный проект предусматривает строительство районного торгового центра.Технико-экономические показатели проекта:площадь участка: 0,1377 Га;общая площадь (ГВА): 1490 кв.м;этажность - 2;якорный арендатор: Федеральная продуктовая сетьПолучен ГПЗУ, получены ТУ на коммуникации.</p>

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

<i>Показатель</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект аналог №1</i>	<i>Объект аналог №2</i>	<i>Объект аналог №3</i>
				Номер лота на нашем сайте 36208
<i>Вид права</i>	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право собственности	право долгосрочной аренды
<i>Объект оценки</i>	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
<i>Финансовые условия</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Условия продажи</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Адрес месторасположения</i>	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, бк1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 49
<i>Тип района</i>	ЮАО, район Орехово-Борисово Южное (ЧТК-МКАД)	ЮЗАО, район Южное Бутово (за МКАД)	ЮВАО, район Лефортово (СК-ТТК)	ЮЗАО, район Южное Бутово (за МКАД)
<i>Площадь, кв.м.</i>	3 168,00	3 055,00	32 900,00	1 377,00
<i>Кадастровый номер</i>	77:05:0011003:36	Нет данных	Нет данных	Нет данных
<i>Категория земель</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Размешенное использование</i>	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)	Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6)	Коммерческое назначение	<b>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0)</b> размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев (3.6.1)
<i>Наличие ГПЗУ</i>	Отсутствует	Есть	Есть	Есть
<i>Наличие обременений</i>	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Наличие коммуникаций:</i>				
<i>Электроэнергия</i>	Централизованные коммуникации заведены на земельный участок (условно-свободный)	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
<i>Газоснабжение</i>	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
<i>Водоснабжение</i>	Централизованные коммуникации заведены на земельный участок (условно-	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

<b>Показатель</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект аналог №1</b>	<b>Объект аналог №2</b>	<b>Объект аналог №3</b>
	свободный)			
<i>Канализация</i>	Централизованные коммуникации заведены на земельный участок (условно-свободный)	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
<i>Теплоснабжение</i>	Централизованные коммуникации заведены на земельный участок (условно-свободный)	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
<i>Данные по цене объекта: Сделка или предложение</i>		Предложение	Предложение	Предложение
<i>Цена предложения, руб.</i>		80 000 000,00	1 800 000 000,00	60 000 000,00
<i>Цена предложения, руб./кв.м.</i>		26 186,58	54 711,25	43 572,98
<i>Ссылка на интернет-сайт, объявление в СМИ, и т.п.</i>		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/254223425/">https://www.cian.ru/sale/commercial/254223425/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225638799/">https://www.cian.ru/sale/commercial/225638799/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/257769452/">https://www.cian.ru/sale/commercial/257769452/</a>
<i>Фотография объекта</i>	Фотографии объекта представлены в приложении к отчету	Нет фото	Нет фото	Нет фото
<i>Описание внесенных в объявление корректировок данных (при выявлении несоответствий)</i>	-	нет	нет	нет



#### Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за квадратный метр площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Иногда (Также) участниками рынка используются единицы сравнения равная количеству рублей/долларов США за сотку (100 кв.м) площади земельного участка – данные единицы сравнения кратны выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки и/или 100 к 1 (соотношение площади 1 сотка и 1 кв.м). Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи тип цены (цена предложения / цена сделки)
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- на наличие обременений,
- наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций,
- наличие ГПЗУ и согласованного проекта застройки
- на масштаб (размер площади объекта),
- разрешенную площадь строительства зданий.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_{п} = Ц_{д} * (1 + K_{\%}) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + K_{а}, \text{ где}$$

$Ц_{п}$  – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_{д}$  – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K_{\%}$  - относительная корректировка в %;

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

$(1+K\%)$  – корректирующий коэффициент;

$K_a$  - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

### Корректировка на состав передаваемых прав на объект

По оцениваемому объекту оценивается право долгосрочной аренды. По сопоставимым объектам аналогам предлагается к продаже право собственности. Требуется внесение корректировки.

Источник информации для определения корректировки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Земельные участки" часть 2, стр. 67, таблица 12

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

### Корректировка на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки)

Условия продажи типичные, продажа всех аналогов производится за денежные средства, без рассрочки платежа. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Источник информации для определения корректировки на уторговывание: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Земельные участки" часть 2, стр. 213, таблица 199

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Принимаем данное значение за величину корректировки. Значение корректировки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

### **Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)**

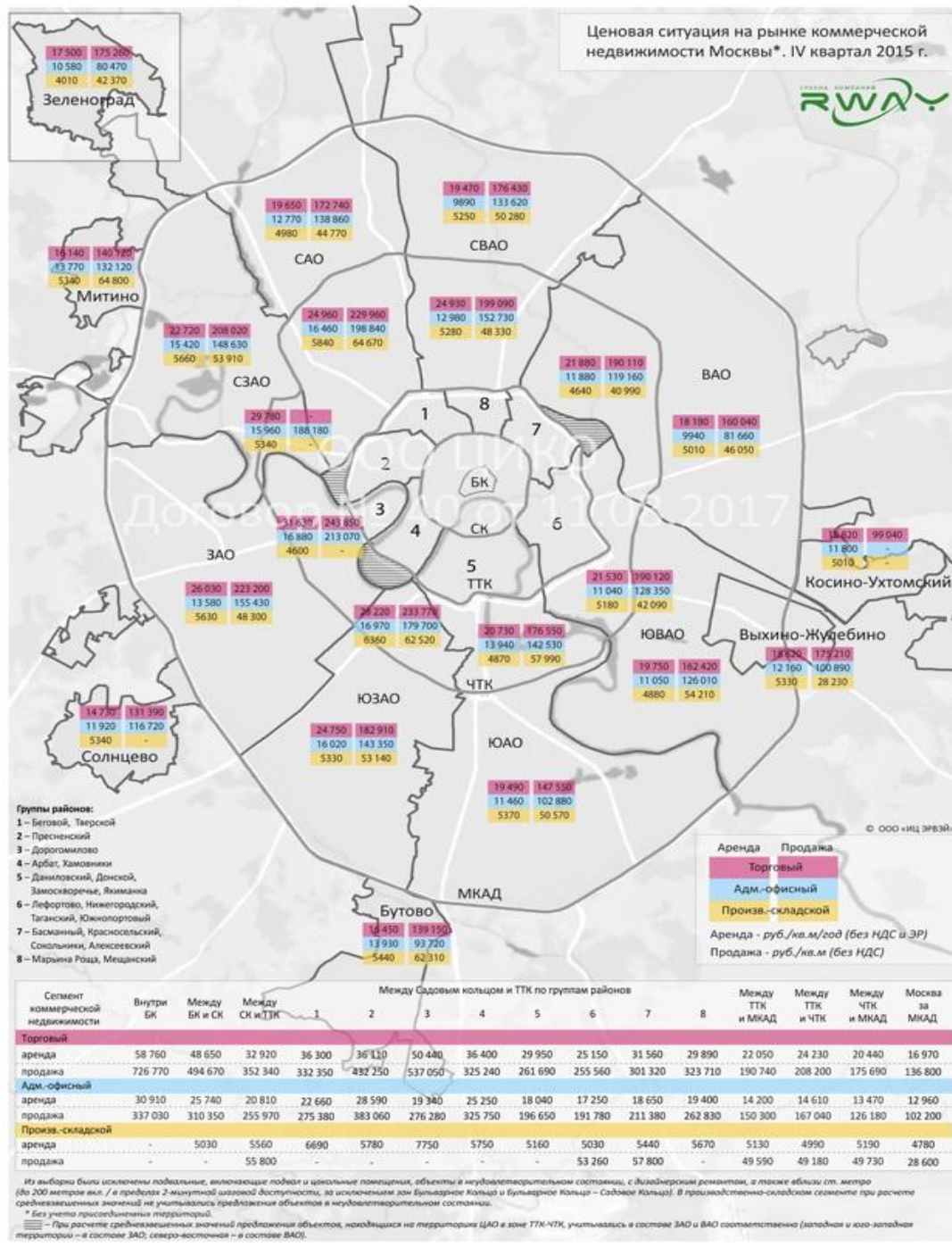
Изменение рыночной конъюнктуры на рынке недвижимости, условия которой могут отразиться на ценах на недвижимость, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Внесение корректировки не требуется.

### **Корректировка на местоположение**

Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Оцениваемый объект и объекты-аналоги различаются по данному фактору. Требуется внесение корректировки.

Источник информации для определения корректировки: Среднее значение уровня арендных ставок на торговую недвижимость по данным компании R-WAY за IV кв. 2015



### Корректировка на категорию земель, вид разрешенного использования

Фактор «категория земель, вид разрешенного использования» является одним из основных ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналоги имеют сопоставимые категорию и вид разрешенного использования. Внесение корректировки не требуется.

### Корректировка на наличие обременений

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

У объектов аналогов и объектов оценки отсутствуют обременения. Следовательно, различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций

Фактор «наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций» является одним из ценообразующих факторов при оценке земельных участков.

Учет коммуникаций произведен оценщиком при определении рыночной стоимости здания.

Рыночная стоимость земельного участка определяется как «условно-свободного».

На территории аналогов коммуникации отсутствуют.

Внесение корректировки не требуется.

### Корректировка на наличие ГПЗУ и согласованного проекта застройки

Фактор «наличие ГПЗУ» является одним из основных ценообразующих факторов при оценке земельных участков. Объект оценки и аналоги различаются по данному фактору. Требуется внесение корректировки.

Источник информации для определения корректировки: Справочник расчетных корректировок СРК-2019, стр. 51, таблица 24

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...29%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-24%	Москва, С-П.

### Корректировка на масштаб (размер площади объекта)

Данная корректировка учитывает тот факт, что чем меньше площадь земельного участка, тем выше на него спрос, и, следовательно, цена за 1 кв.м. Анализ рынка показывает (см. раздел 10), что с ростом площади удельная цена предложения за 1 кв. м земельного участка снижается, поэтому вводим для скорректированных цен удельной единицы сравнения сопоставимых аналогов понижающую корректировку, рассчитанную через коэффициент торможения (КТ).



Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Источник информации для определения корректировки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Земельные участки" часть 2, стр. 96, таблица 33

Таблица 33

Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

### Корректировка на форму участка

При прочих равных условиях квадратные земельные участки должны стоить дороже, чем участки неправильной или вытянутой формы, т.к. на них расположение строений может быть оптимальнее по сравнению с другими участками.

Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналоги имеют приблизительно одинаковы и имеют форму многоугольника. Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

### Корректировка на рельеф

При прочих равных условиях плоские земельные участки должны стоить дороже, чем участки, имеющие уклон, т.к. на них строительство строений будет дешевле по сравнению с другими участками. В то же время анализ рынка показал, что незначительный уклон практически не влияет на цены на земельные участки.

Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналоги имеют приблизительно одинаковый рельеф (плоские). Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется (равна 0).

### Среднее значение

Поскольку итоговые скорректированные значения единиц сравнения по ценам объектов-аналогов удовлетворяют критериям статистической значимости результата (коэффициент вариации и относительная предельная ошибка оценивания менее 15%), для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на суммарную площадь оцениваемых земельных участков, получает стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

### Взвешивание по весам

Стоимость 1 кв. м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м. объектов-аналогов. Расчет весов для скорректированной единицы сравнения каждого аналога рассчитывался следующим образом:

Для каждого аналога определялась сумма по модулю величин внесенных корректировок (сумма аналога). Для этого относительные корректировки переводятся в абсолютные через умножение относительной корректировки на единицу сравнения аналога до внесения корректировки. Далее суммируются суммы модулей корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т. е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Подраздел 5. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж (ФСО 1 пп. 14, 22)

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Таблица 16-2 Определение рыночной стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена, руб./кв.м.</b>		26 186,58	54 711,25	43 572,98
<i>Состав передаваемых прав</i>	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право собственности	право долгосрочной аренды
<i>Показатель корректировки</i>		1	0,86	1
<b>Корректировка на состав передаваемых прав</b>		0,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 186,58	47 051,67	43 572,98
<i>Финансовые условия</i>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Корректировка на финансовые условия</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 186,58	47 051,67	43 572,98
<i>Рыночные условия</i>	типичные	типичные	типичные	типичные
<b>Корректировка на условия рынка,</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<i>Стоимость после корректировки, руб./кв.м.</i>		26 186,58	47 051,67	43 572,98
<i>Условия продажи, тип цены (цена предложения/цена сделки)</i>		Предложение	Предложение	Предложение
<b>Корректировка на условия продажи, тип цены (цена предложения/цена сделки)</b>		-10,10%	-10,10%	-10,10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 541,74	42 299,45	39 172,11
<i>Состояние рынка (дата предложения/сделки)</i>	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу:  
115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)</i>		1,00%	1,00%	1,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 777,16	42 722,44	39 563,83
<i>Местоположение</i>	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 6к1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Синельниковская ул., 49
<i>Тип населенного пункта</i>	ЮАО, район Орехово-Борисово Южное (ЧТК-МКАД)	ЮЗАО, район Южное Бутово (за МКАД)	ЮВАО, район Лефортово (СК-ТТК)	ЮЗАО, район Южное Бутово (за МКАД)
<i>Показатель корректировки</i>	20440	16970	32920	16970
<i>Корректировка на местоположение</i>		20,45%	-37,91%	20,45%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	26 526,33	47 653,78
<i>Категория земель,</i>	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка на категорию земель</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	26 526,33	47 653,78
<i>Размешенное использование</i>	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)	Общественное питание. Размещение объектов строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6)	Коммерческое назначение	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев (3.6.1)
<i>Корректировка на разрешенное использование</i>		0,00%	0,00%	0,00%

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу:  
115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	26 526,33	47 653,78
Наличие обременений	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<b>Корректировка на наличие обременений</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	26 526,33	47 653,78
Площадь, кв.м.	3 168,00	3 055,00	32 900,00	1 377,00
Площадь, Га	0,32	0,31	3,29	0,14
Показатель корректировки		1,0000	1,2600	0,7900
<b>Корректировка на площадь</b>		0,00%	26,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	33 423,18	37 646,49
Наличие коммуникаций: Электроэнергия	Централизованные коммуникации заведены на земельный участок (условно-свободный)	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
Показатель корректировки	1	1	1	1
<b>Корректировка на коммуникации</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	33 423,18	37 646,49
Наличие коммуникаций: Газоснабжение	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
<b>Корректировка на коммуникации</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	33 423,18	37 646,49
Наличие коммуникаций: Водоснабжение	Централизованные коммуникации заведены на земельный участок (условно-свободный)	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
Показатель корректировки	1	1	1	1
<b>Корректировка на коммуникации</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	33 423,18	37 646,49
Наличие коммуникаций: Канализация	Централизованные коммуникации заведены на земельный участок (условно-свободный)	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют
<b>Корректировка на коммуникации</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	33 423,18	37 646,49
Наличие коммуникаций:	Централизованные коммуникации	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют	коммуникации отсутствуют

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Теплоснабжение</i>	заведены на земельный участок (условно-свободный)			
<b>Корректировка на коммуникации</b>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 639,08	33 423,18	37 646,49
Наличие ГПЗУ	Отсутствует	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка на наличие леса и водоема</b>		-19,50%	-19,50%	-19,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 054,46	26 905,66	30 305,42
Валовая коррекция	231,61%	51,05%	108,51%	72,05%
<b>Весовые коэффициенты</b>	<b>1,00</b>	0,45890	0,21590	0,32520
Средневзвешенная стоимость руб./кв.м.	<b>26 200,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка с НДС, руб.</b>	<b>83 001 600,00</b>			
<b>Размер НДС, руб.</b>	<b>13 833 600,00</b>			
<b>Рыночная стоимость права аренды земельного участка без учета НДС с учетом округления, руб.</b>	<b>69 168 000,00</b>			

Таким образом, рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка площадью 3 168,0 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а, составляет округленно:

**69 168 000,00** (Шестьдесят девять миллионов сто шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек  
**РФ**

#### 17. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.



Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся *по методу корректировок*.

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

Применение метода корректировок заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Интернет-ресурсов. В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м. общей площади Объекта.

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

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки.

Критерии отбора аналогов:

- местоположение;
- тип помещения (нежилое);
- сопоставимая площадь;
- сопоставимое техническое состояние.

Выбор сопоставимых объектов - аналогов

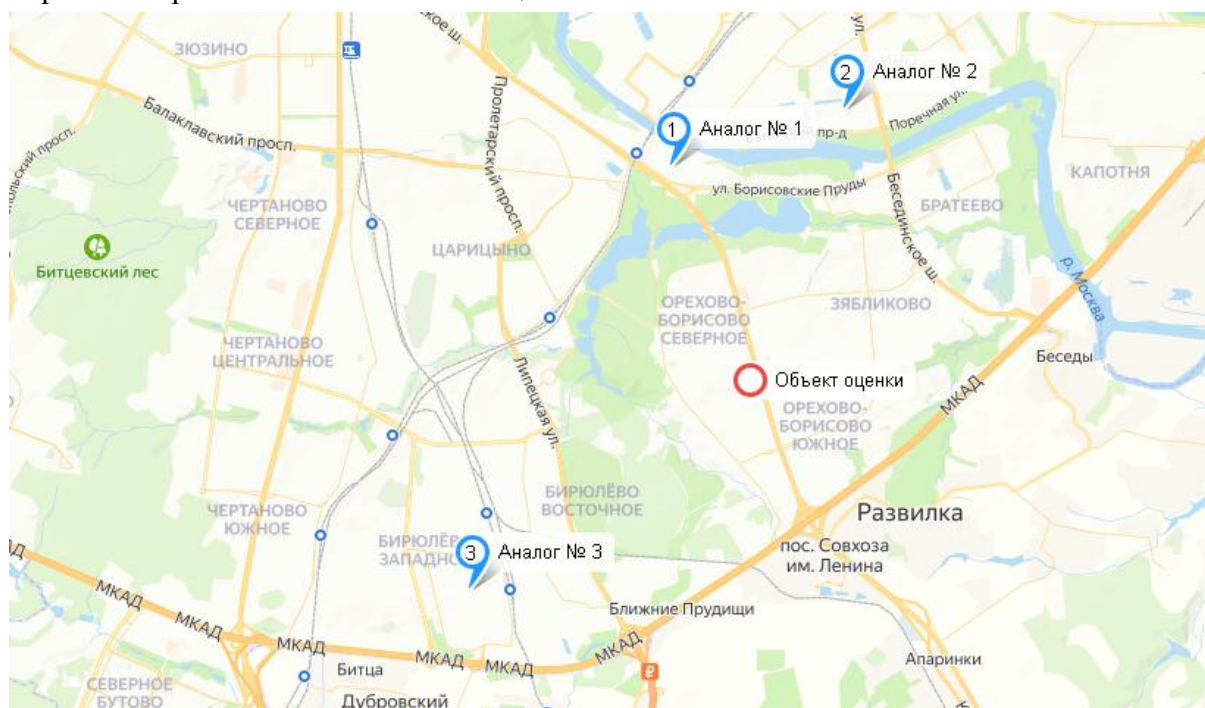
Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п. 10)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов торговой недвижимости. Согласно анализу рынка объекта оценки на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов.

В результате были выбраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, предложенных для продажи на дату оценки.

Карта месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов:



**РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Характеристики сопоставимых объектов представлены в нижеследующей таблице:

Таблица 17-1 Характеристики сопоставимых объектов-аналогов и объекта оценки

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта недвижимости	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Финансовые условия	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)
Тип сделки/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Адрес месторасположения	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 57К6	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 1К6
Дата оценки / предложения	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.
Удаленность от метрополитена	до 5 минут пешком	до метро транспортом (более 15 минут пешком)	от 5 до 10 мин. Пешком	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
Линия расположения	1 линия	Внутриквартально	1 линия	1 линия
Класс недвижимости	В	С	С	С
Состояние/уровень отделки	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Площадь здания, кв.м.	<b>2 761,10</b>	1 250,0	1 266,7	1 012,0
Площадь земельного участка, кв.м.		1 069,0	1 265,0	1 059,0
Кадастровый номер земельного участка		77:05:0011010:2	77:04:0004019:203	77:05:0009003:1009
Текст объявления		Продается готовый арендный бизнес - отдельно стоящее 3-х этажное здание в густонаселенном районе. Арендаторы: Хостел, Винлаб; Салон красоты Ивановский трикотаж, Дом быта, цветочный. Наземная парковка на 6 м/м для сотрудников. Земельный участок в	Продажа здания с арендаторами, Новочеркасский бульвар, д. 44 (м. "Марьино", 5 мин. пешком). Общая площадь 1266,7 м2 (665 м2 1 этаж, 602 м2 подвал) Отдельно стоящее здание, первая линия домов, смешанная планировка, отдельный вход с	<b>НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!!</b> Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1012 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с ОКУПАЕМОСТЬЮ 9 ЛЕТ !!! Объект на 100% заполнен арендаторами. Общий арендный поток с объекта составляет 1 000 000 рублей в месяц (12 000

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		<p>аренде на 49 лет. - мощность 320кВт; - высота потолков 4 м; - зона разгрузки-погрузки, грузовой лифт; - все центральные коммуникации. Месячный арендный поток 1.100.000руб.</p>	<p>фасада и со двора, высота потолка - 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. Парковка перед фасадом. Расположено в центре жилого массива. Арендаторы: Пятерочка, 1 этаж, ДДА на 7 до 2025 г., индексация 5%, МАП - 750 000 руб. Аптека Горздрав, 1 этаж, договор 11 месяцев (арендуют 10 лет), МАП - 325 000 руб. Мисс Фитнес, подвал, договор на 11 месяцев (арендуют 10 лет) МАП - 420 000 руб. Общий МАП - 1 495 000 руб. Стоимость продажи 150 000 000 руб., окупаемость 8,4 лет. .</p>	<p>000 рублей в год). УСН Нежилое отдельно стоящее здание, состоит из первого этажа площадью 526 кв.м. и подвала 485,7 кв.м. Якорный арендатор - федеральная сеть супермаркетов "ПЯТЁРОЧКА", занимает весь первый этаж и часть подвала, долгосрочный договор аренды до 2027 года. Остальные площади занимают сетевой интернет-магазин "WILDBERRIES", прачечная, салон красоты, соляная пещера. Здание находится в районе с развитой инфраструктурой. Первая линия домов. Удобная пешеходная и транспортная доступность, 10 минут пешком от железнодорожной станции Бирюлёво-Пассажирская и 10-15 минут транспортом от станции метро Пражская. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Имеется наземная парковка вдоль фасада. Витринные окна, есть места для рекламных вывесок. Высота потолков 2.60 м в подвале, 3,10 м на первом этаже. Зальная планировка. Витринное остекление. Несколько отдельных входов, имеется зона разгрузки. Все центральные коммуникации. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование. Выделенная электрическая мощность 90 кВт. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет, договор от 2011 года. Здание в собственности юридического лица. Схема сделки - договор купли-продажи недвижимости. <b>СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!</b></p>

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения единого объекта, руб.		115 000 000	150 000 000	109 000 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		26 200	26 200	26 200
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		28 007 800	33 143 000	27 745 800
Цена предложения здания, руб.		86 992 200	116 857 000	81 254 200
Цена предложения здания, руб./кв.м.		69 594	92 253	80 291
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258584006/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258584006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243248337/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243248337/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/252489870/">https://www.cian.ru/sale/commercial/252489870/</a>

*Примечание: данные по объектам-аналогам корректировались в ходе переговоров с риэлторами или собственниками, продающими объекты*

### Методы расчета корректировок

Расчет корректировок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

*Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)* основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

*Анализ вторичных данных.* Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

*Экспертный метод расчета* предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем



Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся в цену объекта-аналога. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, удобства и другие уместные характеристики.

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

### **Необходимость внесения корректировок**

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия аренды;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение,
- площадь;
- этаж расположения
- техническое состояние помещений;

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 кв.м аналога (в руб./кв. м).

### **Расчет корректировок и обоснование шкалы корректировок.**

#### Объем передаваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды, право собственности имеют различную стоимость.

#### **Шкала корректировки на состав передаваемых прав**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%

В данном случае поправка не вносится, т.к. передаваемые права сопоставимы. Корректирующий коэффициент составляет 0%.

Финансовые условия.

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Таблица 17-2 Шкала корректировки на условия финансирования

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 0%.

Условия продажи.

Оценщиком принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на рынке на условиях публичной оферты.

Таблица 17-2 Шкала корректировки на условия продажи

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%

Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение»

Однако объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Таблица 232

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Размер корректировки: -4,40%

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки, оценщик пришел к выводу о том, что данный показатель отражает ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Источник информации для определения корректировки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г., "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", таблица 232

#### Дата предложения.

Корректировка на дату предложения продажи вносится в том случае, если аналоги выставались раньше или позже даты оценки объекта.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Внесение корректировки не требуется.

#### Корректировка на район местоположения

Цена предложения недвижимости зависит от ее месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Ценность местоположения складывается из ценности территориально-экономической зоны (административный округ города)

Объект оценки и объекты-аналоги различаются по данному фактору. Требуется введение корректировки.

Источник информации для определения корректировки: Исследования компании МАКСИЛАН (<https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>)

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

### Площадь

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

Объект оценки и объекты-аналоги различаются по данному фактору. Требуется введение корректировки. Источник информации для определения корректировки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г., "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", таблица 129

Таблица 129

		г. Москва (цены)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

### Техническое состояние внутренней отделки.

Техническое состояние коммерческой недвижимости существенно влияет на величину ее рыночной стоимости.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

### Класс здания.

Класс здания оказывает влияние на величину рыночной стоимости.

Объект оценки и аналоги различаются по данному фактору. Требуется внесение корректировки.

Определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а

Источник информации для определения корректировки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г., "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", таблица 169

Таблица 169

усредненные данные по России (цены)				
Класс качества		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,17	1,41
	В, В+	0,85	1,00	1,21
	С и ниже	0,71	0,83	1,00

#### Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{ydi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

$B_{ydi}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|C_i - C_{икор}|}{|C_i|}}{\frac{|C_i - C_{икор}|}{|C_i|}},$$

где:

$C_i$  – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

$C_{икор}$  – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Результаты расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующих таблицах.

Таблица 17-3 Расчет стоимости объекта

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта недвижимости	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание
Площадь здания, кв.м.	2 761,10	1 250,00	1 266,70	1 012,00
Цена, руб./кв.м.		<b>69 594</b>	<b>92 253</b>	<b>80 291</b>
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		<b>69 594</b>	<b>92 253</b>	<b>80 291</b>
Финансовые условия	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)
<i>Корректировка финансовые условия, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		<b>69 594</b>	<b>92 253</b>	<b>80 291</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок, %</i>		-4,40%	-4,40%	-4,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		<b>66 532</b>	<b>88 194</b>	<b>76 758</b>
Дата оценки / предложения	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.
<i>Корректировка на период между датами предложений и оценки %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		<b>66 532</b>	<b>88 194</b>	<b>76 758</b>
Адрес месторасположения	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 57К6	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 1К6
Удаленность от метрополитена	до 5 минут пешком	до метро транспортом (более 15 минут пешком)	от 5 до 10 мин. Пешком	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
Средняя ставка аренды объектов, руб./кв.м в год		1,15	1,05	1,15
<i>Корректировка на</i>		15,00%	5,00%	15,00%



Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>район расположения, %</i>				
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		<b>76 512</b>	<b>92 604</b>	<b>88 272</b>
Линия расположения объекта недвижимости	1 линия	Внутриквартально	1 линия	1 линия
Показатель корректировки	1	0,83	1	1
<i>Корректировка на линию объекта недвижимости, %</i>		20,5%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		<b>92 183</b>	<b>92 604</b>	<b>88 272</b>
Класс недвижимости	B	C	C	C
Показатель корректировки		1,21	1,21	1,21
<i>Корректировка, %</i>		21,00%	21,00%	21,00%
Корректировка на линию объекта недвижимости, %		<b>111 542</b>	<b>112 051</b>	<b>106 809</b>
Площадь здания, кв.м.	2 761,10	1 250,00	1 266,70	1 012,00
Показатель корректировки		0,9700	0,9700	0,9700
<i>Корректировка на масштаб, %</i>		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Корректировка на линию объекта недвижимости, %		<b>108 195,00</b>	<b>108 689,00</b>	<b>103 605,00</b>
Состояние/уровень отделки	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии
<i>Корректировка на отделку помещений, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на масштаб, %		<b>108 195,00</b>	<b>108 689,00</b>	<b>103 605,00</b>
<b><i>Коэффициент вариации</i></b>	<b>2,62%</b>			
Сумма абсолютных величин корректировок		63,88%	33,40%	43,40%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,57	2,99	2,30
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	100,00%	<b>22,8%</b>	<b>43,6%</b>	<b>33,6%</b>
Средневзвешенная стоимость,	<b>106 900,00</b>			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
руб./кв.м.				
Рыночная стоимость здания, руб.		<b>295 161 590,00</b>		
Размер НДС, руб.		<b>49 193 598,33</b>		
Рыночная стоимость здания без учета НДС, с учетом округления, руб.		<b>245 968 000,00</b>		

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а, определенная в рамках сравнительного подхода составляет округленно:

**245 968 000,00** (Двести сорок пять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек РФ

## 18. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемая недвижимость рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного объекта недвижимости.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода.

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

**Метод прямой капитализации** – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, 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 чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных

сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

**-метод дисконтированных денежных потоков** – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения 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 капитализации по расчетным моделям** – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения 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 дисконтированных денежных потоков** используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

**Метод капитализации по расчетным моделям** используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода (ЧОД), ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или капитализации.

Поскольку рассматриваемый объект находится в рабочем состоянии и приносит стабильно доход, и от него можно ожидать стабильного получения дохода в течение прогнозируемого периода, то в рамках настоящего Заключения для определения стоимости оцениваемого объекта, Оценщики применили **метод прямой капитализации**, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{K}, \text{ где:}$$

$PC$  – стоимость объекта;

$ЧОД$  – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

$k$  – коэффициент капитализации;

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий прогнозируемого периода:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

### **Определение ставки арендной платы**

Ставка арендная платы была определена методом сравнительного анализа.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемыми.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых Объектов (рыночных ставок арендной платы).

В результате исследования рынка аренды торгово-офисных помещений в районе расположения объекта оценки, для оцениваемого объекта были выбраны сопоставимые объекты. Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади.

### **Выбор аналогов**

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о арендных ставках по объектам коммерческой недвижимости из баз данных по объектам коммерческой недвижимости, в т.ч.: ЦИАН ([www.cian.ru](http://www.cian.ru)), REALTO ([www.realto.ru/base/com\\_realty](http://www.realto.ru/base/com_realty)), «Недвижимость&Цены» (<http://realty.dmir.ru>), АВИТО ([www.avito.ru](http://www.avito.ru)), <http://www.classifieds24.ru> - расположенных в районе месторасположения объекта оценки. Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов коммерческой недвижимости – зданий торгово-офисного назначения, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п. 10)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов торговой недвижимости. Согласно анализу рынка объекта оценки, на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов.

В результате были выбраны 3 объекта-аналога, наиболее близких к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость, предложенных для продажи на дату оценки.

Карта месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов

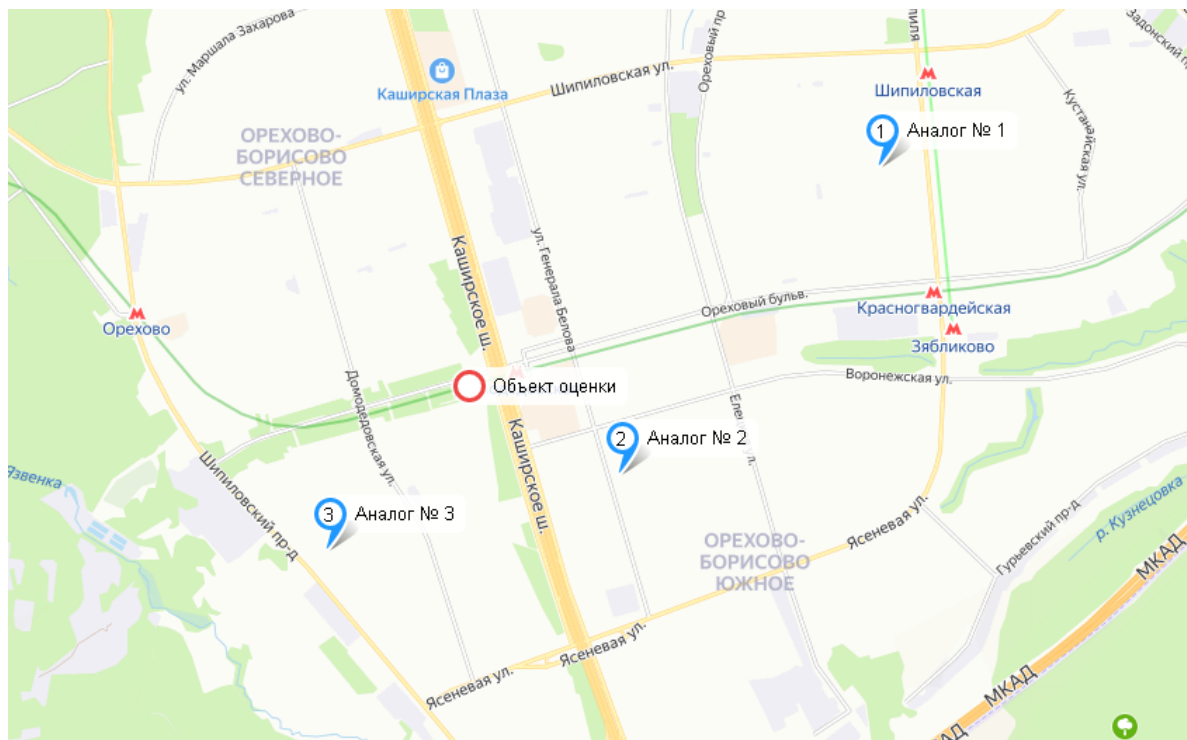


Таблица 18-1 Таблица объектов-аналогов для определения арендной платы

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта недвижимости	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Финансовые условия	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)
Тип сделки/предложение		Предложение	Предложение	Предложение
Адрес месторасположения	115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	Москва, ЮАО, р-н Зябликово, ул. Мусы Джалиля, 36К3	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Генерала Белова, 43К2	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Шипиловский проезд, 59к2с2
Дата оценки / предложения	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 15 минут пешком	от 5 до 15 минут пешком
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Состояние/уровень отделки	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации и в наличии	Все необходимые коммуникации в наличии	Все необходимые коммуникации в наличии	Все необходимые коммуникации в наличии
Этаж расположения помещения	1 этаж, 2 этаж	Цокольный этаж	2 этаж	1 этаж
Площадь передаваемая в аренду, кв.м.	<b>2 761,10</b>	14,0	28,0	110,0
Состав ставки аренды	Включая НДС и не включая коммунальные платежи	Включая НДС и не включая коммунальные платежи	Включая НДС и не включая коммунальные платежи	Включая НДС и не включая коммунальные платежи
Ставка арендной ставки объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		25 004	55 000	200 000
		21 432	23 571	21 818
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219240109/">https://www.cian.ru/rent/commercial/219240109/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249715408/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249715408/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258936583/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258936583/</a>

*Примечание: данные по объектам-аналогам корректировались в ходе переговоров с риэлторами или собственниками, сдающими объекты.*

### **Необходимость внесения корректировок**

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия аренды;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение,
- площадь;
- этаж расположения
- техническое состояние помещений;

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены 1 кв.м аналога (в руб./кв. м).

### **Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.**

- **Объем передаваемых прав.**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.



Цена аренды определяется составом имущественных прав. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и объекта оценки не различаются. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

### **Шкала корректировки на состав передаваемых прав**

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>
<b>Передаваемые права на объект</b>	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
<b>Корректировка</b>		0,00%	0,00%	0,00%

- **Финансовые условия.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 0%.

Таблица 18-2 Шкала корректировки на финансовые условия

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>
<b>Финансовые условия</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Корректировка</b>		0,00%	0,00%	0,00%

- **Условия аренды.**

Оценщиком принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий аренды (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на рынке на условиях публичной оферты.

Условия аренды соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Таблица 18-3 Шкала корректировки на условия аренды

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Оцениваемый объект</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>
<b>Условия продажи</b>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<b>Корректировка</b>		0,00%	0,00%	0,00%

- **Снижение цены в процессе торгов**

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений аренды (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что арендатор прежде, чем принять решение о аренде недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого в аренду помещения, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок по аренде данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок аренды, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение»

Однако объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Источник информации для применения корректировки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г., "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", таблица 231

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Корректировка составляет -8,20 %

- **Дата предложения.**

Корректировка на дату предложения продажи вносится в том случае, если аналоги выставались раньше или позже даты оценки объекта.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Внесение корректировки не требуется.

- **Корректировка на район местоположения**

Цена предложения недвижимости зависит от ее месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Ценность местоположения складывается из ценности территориально-экономической зоны.

Объект оценки и объекты-аналоги различаются по данному фактору. Требуется введение корректировки.

Источник информации для определения корректировки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г., "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", таблица 97

Таблица 97

		г. Москва (арендные ставки)				
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	1,00	1,18	1,43	1,61	1,85
	5-15	0,85	1,00	1,21	1,37	1,57
	15-30	0,70	0,82	1,00	1,18	1,30
	30-60	0,62	0,73	0,89	1,00	1,15
	60-90	0,54	0,64	0,77	0,87	1,00

- **Площадь**

Исходя из того, что объект оценки и аналоги имеют большую площадь, они могут сдаваться частями без изменения размера арендной платы. Исходя из этого корректировка на площадь равна 0,00 %.

- **Техническое состояние.** Объекты аналоги и объект оценки имеют сопоставимое техническое состояние. Введение корректировки не требуется.

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{удi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

$B_{удi}$  – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

$x_i$  определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|C_i - C_{икорр}|}{|C_i|}}{\frac{|C_i - C_{икорр}|}{|C_i|}},$$

где:

$C_i$  – цена i-ого аналога до внесения корректировок;

$C_{икорр}$  – цена i-ого аналога после внесения корректировок.

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок была рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Результаты расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода с учетом вышеописанных корректировок представлены в следующих таблицах.

Таблица 18-4 Расчет арендной платы

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта недвижимости	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект	Торговый объект
Площадь передаваемая в аренду, кв.м.	2761,1	14	28	110
Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>21 432</b>	<b>23 571</b>	<b>21 818</b>
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
<i>Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>21 432</b>	<b>23 571</b>	<b>21 818</b>
Финансовые условия	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)	Типичные (рыночные)
<i>Корректировка финансовые условия, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>21 432</b>	<b>23 571</b>	<b>21 818</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок	Рыночная стоимость	Предложение	Предложение	Предложение
<i>Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок, %</i>		-8,20%	-8,20%	-8,20%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>19 675</b>	<b>21 638</b>	<b>20 029</b>
Дата оценки / предложения	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.	22 июня 2021 г.
<i>Корректировка на период между датами предложений и оценки %</i>		2,03%	2,05%	1,89%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>20 074</b>	<b>22 082</b>	<b>20 408</b>
Адрес месторасположения	115582 Москва, р-н Орехово-	Москва, ЮАО, р-н Зябликово,	Москва, ЮАО, р-н Орехово-	Москва, ЮАО, р-н Орехово-

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	ул. Мусы Джалиля, 36К3	Борисово Южное, ул. Генерала Белова, 43К2	Борисово Южное, Шипиловский проезд, 59к2с2
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 15 минут пешком	от 5 до 15 минут пешком
Средняя ставка аренды объектов, руб./кв.м в год		1,00	1,18	1,18
<i>Корректировка на район расположения, %</i>		0,00%	18,00%	18,00%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>20 074</b>	<b>26 057</b>	<b>24 081</b>
Наличие парковки	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на линию объекта недвижимости, %		<b>20 074</b>	<b>26 057</b>	<b>24 081</b>
Этаж расположения помещения	1 этаж, 2 этаж	Цокольный этаж	2 этаж	1 этаж
Показатель корректировки		1,205	1,15	0,87
<i>Корректировка на этаж расположения объекта, %</i>		20,50%	15,00%	-13,00%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>24 189</b>	<b>29 966</b>	<b>20 950</b>
Площадь передоваемая в аренду, кв.м.	2761,1	14	28	110
Показатель корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Корректировка на масштаб, %</i>		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>24 189</b>	<b>29 966</b>	<b>20 950</b>
Состояние/уровень отделки	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии	Стандарт, в рабочем состоянии
<i>Корректировка на отделку помещений, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв.м в год		<b>24 189</b>	<b>29 966</b>	<b>20 950</b>
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>18,24%</b>			

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Сумма абсолютных величин корректировок		30,73%	43,25%	41,09%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		3,25	2,31	2,43
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		<b>40,7%</b>	<b>28,9%</b>	<b>30,4%</b>
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м./год с учетом НДС	<b>24 900</b>			



### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи основных площадей в аренду при 100% загрузке, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД для каждого строения производился по формуле:

$$ПВД = A_{см} \times S_{оо}, \text{ где:}$$

*ПВД* – потенциальный валовой доход, руб.;

*A* – ставка арендной платы (годовая) помещений, руб./кв. м/год;

*S* – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м. (площадь арендуемых помещений с учетом вспомогательных)

### Определение эффективного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Источник информации для определения показателя недозагрузки: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", таблица 4

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7% 17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6% 18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6% 16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2% 15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2% 17,7%

### Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование. К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один – два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений.

Источник информации для определения операционных расходов: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г. "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", таблица 13

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		17,0%	18,8%
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

### Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов. Расчетная формула представлена ниже:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}) = (\text{ДВД} - \text{Ро}),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

Пз – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ро – операционные расходы, руб./год.

Таблица 18-5 Расчет величины чистого операционного дохода

Наименование показателя	Значение	Источники информации
Общая площадь объекта, м <sup>2</sup>	2 761,10	Выписка из ЕГРН № 77/100/081/2019-3545
Ставка аренды, руб./кв.м./год	20 750,00	Расчет оценщика
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб., с НДС	57 292 825,00	Расчет оценщика
Потери от недоиспользования помещений	5,60%	Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", таблица 4
Потери от недоиспользования помещений, руб., с НДС	3 208 398,20	Расчет оценщика
Действительный валовый доход от сдачи в аренду, руб., с НДС	54 084 426,80	Расчет оценщика
Операционные расходы	19,40%	Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г. "Текущие и прогнозные

Наименование показателя	Значение	Источники информации
		характеристики рынка для доходного подхода", таблица 13
Операционные расходы, руб., с НДС	11 114 808,050	Расчет оценщика
Чистый операционный доход, руб., с НДС	42 969 618,75	Расчет оценщика

### Определение величины ставки капитализации

Источник информации для определения ставки капитализации: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", таблица 22

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	10,5%	9,4%	11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6%	11,7%

Ставка капитализации была принята на уровне 11,30%

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

$PC$  – стоимость объекта;

$ЧОД$  – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

$k$  – коэффициент капитализации;

Итоговый расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 18-6 Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение	Источники информации
Чистый операционный доход, руб., с НДС	42 969 618,75	Расчет оценщика
Ставка капитализации	10,20%	Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", таблица 22
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС	421 270 772,00	Расчет оценщика
Рыночная стоимость земельного участка недвижимости, руб.	69 168 000,00	Данные сайта <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	352 102 772,00	Расчет оценщика
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	352 103 000,00	Расчет оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а, определенная в рамках доходного подхода составляет округленно:

**352 103 000,00 (Триста пятьдесят два миллиона сто три тысячи) рублей 00 копеек РФ**

#### 19. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа. Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

Справочник оценщика "Общественные здания 2016" ruM4.01.007.0001, стр. 248, М.: ООО "Ко-Инвест" 2016 г.

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень фирмы КО-Инвест «Индексы изменения цен в строительстве»

Укрупненные показатели стоимости строительства учитывают все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной оплате труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия и технического надзора, проектно-изыскательские работы, резерв на непредвиденные работы и затраты.

Укрупненные показатели включают в себя стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в том числе: санитарно-технических устройств (отопление, вентиляция, водопровод, канализация), электрических и слаботочных устройств (электроосвещение, телефон).

Подбор соответствующего показателя стоимости единицы оцениваемого здания производится в зависимости от назначения, объемно-планировочных параметров, материала конструкций фундаментов, стен, перекрытий и др. При расхождении технических характеристик вводятся корректирующие коэффициенты, учитывающие степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров.

Стоимость затрат на строительство в текущем уровне цен на дату оценки определяется по формуле:

$$ПСВ = C_{2016} * K * I_{2016-2021} * И * V * (1+ПП),$$

где,

**ПСВ** - полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта в рублях на дату оценки.

**C<sub>2016</sub>** - стоимость единицы измерения оцениваемого объекта в ценах на 01.01.2016 определяемая по Справочнику оценщика КО-Инвест "Общественные здания 2016"

**K** - корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого сооружения и базовых параметров.

**I<sub>2016-2021</sub>**- индекс перехода от сметных цен на 01.01.2016 г. к ценам на дату оценки

**V (S, L и др.)** – строительный объем, площадь или соответствующий удельный показатель здания.

**ПП** - прибыль предпринимателя

**И**- износ объекта

## Определение величины накопленного износа (D)

**Износ** – многоаспектное понятие. В зависимости от сферы применения в него вкладывается различное смысловое содержание. С позиции Оценщика недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Для определения величины накопленного износа в настоящем отчете применяется техника разбивки на виды износа.

Суть техники заключается в детальном анализе влияния на стоимость объекта изменения характеристик улучшений вследствие их:

- физического износа;
- функционального устаревания;
- внешнего устаревания.

Степень накопленного (общего) износа, методом разбивки на виды износа, определяется по формуле:

$$D = 1 - (1 - D_{\text{физ}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{вн}})$$

где **D** – коэффициент общего или совокупного износа;

**D<sub>физ</sub>** - коэффициент физического износа;

**D<sub>фун.</sub>** – коэффициент функционального (морального) износа;

**D<sub>вн</sub>** - коэффициент внешнего износа.

**Физический износ** - уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Существуют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- стоимостной метод;
- метод срока службы;
- метод эффективного возраста;
- по конструктивным элементам;
- метод экспертных оценок.

Таблица 19-1 Расчет износа здания

Год постройки	2005	
Срок службы, лет	120	
Эффективный возраст здания	равен хронологическому и составляет, лет	16
Срок остаточной полезной жизни, лет	104	
Физический износ здания (округленно), %	13,00%	

**Функциональное (моральное) устаревание** - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия объемно - планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Улучшения земельного участка соответствуют всем требованиям по объемно-планировочным, конструктивным решениям и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

Значение величины функционального устаревания определяется на уровне 0%.

**Внешнее (экономическое) устаревание** - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, общего развития региона, насыщенности рынка предложениями схожих объектов недвижимости и других качественных параметров окружения.

Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Наиболее достоверную оценку величины внешнего износа дает сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

Значение величины внешнего (экономического) устаревания определяется на уровне 0%.

**Корректировка на прибыль предпринимателя:**

Таблица 17

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Офисные объекты	15,4%	14,1%	16,7%
2. Торговые объекты	18,0%	16,6%	19,4%
3. Объекты свободного назначения	16,0%	14,8%	17,3%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", таблица 17

**Корректировка на объем:**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Источник информации: " Общественные здания", М.: ООО "Ко-Инвест" 2016 г.

**Корректировка на дату предложения:**



месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
March 08	57,243	4,105	47,872	1,444	March 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
March 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	March 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
March 10	66,759	0,900	54,963	1,239	March 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
March 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	March 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
March 12	78,829	2,640	63,157	1,174	March 19	119,813	0,201	96,597	2,491
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,522	0,592	98,007	1,459
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,197	0,560	99,431	1,454
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,838	0,528	100,871	1,448
March 13	97,784	2,127	65,715	1,289	March 20	122,444	0,497	102,325	1,442
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	123,016	0,467	103,794	1,436
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,553	0,437	105,278	1,430
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	124,056	0,407	106,776	1,423
March 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	March 21	124,524	0,378	108,290	1,417
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,958	0,349	109,818	1,411
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,358	0,320	111,361	1,405
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	125,723	0,291	112,919	1,399

Источник информации: Расчет оценщика на основе данных справочника «Индексы цен в строительстве» №106, 2019 г., стр. 100

### Принт-скрин объекта-аналога:

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (КОМПЛЕКСЫ) ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 5		КС-6А					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 5 м					ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный												
					ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ											
ruO3.08.000.0132		от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	*De Luxe	руб. на 1 м³	20 045											
ruO3.08.000.0133		от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	*Premium	руб. на 1 м³	16 024											
ruO3.08.000.0134		от 112750 до 152250	от 22550 до 30450	*Standard	руб. на 1 м³	13 270											
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРАКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕГОРОДКИ САМОНЕСУЩИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
436,2	457,3	2762,1	238,8	1979,9	872,4	181,2	3886,9	1977,3	945,6	1717,3	2055,1	200,9	1876,4	135,0	322,8	20045,2	
2,18%	2,28%	13,78%	1,19%	9,88%	4,35%	0,90%	19,39%	9,86%	4,72%	8,57%	10,25%	1,00%	9,36%	0,67%	1,61%	100,00%	
436,2	457,3	2762,1	143,3	1979,9	436,2	120,8	2429,3	1186,4	599,3	1414,2	1841,5	172,2	1675,4	84,3	285,5	16023,9	
2,72%	2,85%	17,24%	0,89%	12,36%	2,72%	0,75%	15,16%	7,40%	3,74%	8,83%	11,49%	1,07%	10,46%	0,53%	1,78%	100,00%	
436,2	457,3	2762,1	119,4	1979,9	218,1	60,4	1943,4	790,9	505,8	1010,2	1227,7	114,8	1340,3	55,1	248,3	13270,0	
3,29%	3,45%	20,81%	0,90%	14,92%	1,64%	0,46%	14,65%	5,96%	3,81%	7,61%	9,25%	0,86%	10,10%	0,42%	1,87%	100,00%	

Источник информации: "Общественные здания 2016" ruO3.08.000.0134, стр. 371, М.: ООО "Ко-Инвест" 2016 г.

Таблица 19-2 Определение рыночной стоимости объекта

Объект оценки		
Назначения здания	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р	Задание на оценку

	Ореховый, д 14, корп 1а	
Год постройки	2005	Технический паспорт без номера и без даты
Дата оценки	22 июня 2021 г.	Задание на оценку
Количество этажей, шт.	2	Технический паспорт без номера и без даты
Общая площадь, кв.м.	2 761,10	Выписка из ЕГРН 28.10.2019 № 77/100/081/2019-3545
Строительный объем, куб.м.	13 877,00	Технический паспорт без номера и без даты
Класс конструктивной системы здания	КС-6А	Ко инвест "Общественные здания" 2016 г.
Класс качества	Standard	Данные, визуального осмотра
Здание-аналог		
Назначения здания	Торговый центр	"Общественные здания 2016" ruO3.08.000.0134, стр. 371, М.: ООО "Ко-Инвест" 2016 г.
Год постройки	01.01.2016 г.	
Количество этажей, шт.	от 1 до 3	
Общая площадь, кв.м.	22550	
Строительный объем, куб.м.	112 750,00	
Средняя высота этажа, м.	до 5	
Класс конструктивной системы здания	КС-6А	
Класс качества	Standard	
Справочный показатель, руб. за 1 куб.м:	13 270,00	
Первая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
на различия в объемно-планировочных решениях	1,00	"Общественные здания 2016", ООО "Ко-Инвест" 2016 г.
на различие в конструктивных решениях:	1,00	
на различие в решениях инженерных систем/состояние отделки	1,00	
Итого по первой группе поправок:	1,00	
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
Расчетный показатель строительных различий объем/площадь	0,123	"Общественные здания 2016", М.: ООО "Ко-Инвест" 2016 г.
на различие в строительном объеме:	1,220	
на различие в строительной площади:	1,000	"Общественные здания 2016", ООО "Ко-Инвест" 2016 г.
на сейсмичность:	1,000	
на величину прочих и непредвиденных затрат:	1,000	
на региональное различие в климате:	1,000	
на региональное различие в ценах:	1,000	
на различие в виде права:	1,000	
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов):	1,220	
Наименование показателей	Значение показателей	
Справочный показатель, руб. за 1 куб.м:	13 270,00	"Общественные здания 2016" ruO3.08.000.0134, стр. 371, М.: ООО "Ко-Инвест" 2016 г.
Объем здания, куб.м.	13 877,00	Расчет оценщика
Величина затрат на замещение объекта (в ценах 01.01.2016 г.), RUB:	184 147 790,00	Расчет оценщика
Корректирующий индекс цен в строительстве 01.01.2016 г.	106,207	Индексы цен в строительстве №106, январь 2019 г., стр. 100
Корректирующий индекс цен в строительстве 18.04.2018 г.	124,958	
Корректирующий индекс цен в строительстве с 01.01.2016 г. по 24.04.2019 г.	1,18	

НДС	1,00	Для целей оценки НДС не учитывается
Общий корректирующий коэффициент по первой группе поправок:	1,00	Расчет оценщика
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов):	1,220	Расчет оценщика
Корректирующий коэффициент:	1,44	Расчет оценщика
Величина затрат на замещение объекта (на дату оценки), руб.:	265 172 818,00	Расчет оценщика
Среднерыночный уровень прибыли предпринимателя, %:	18,00%	Справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., 2020 г. "Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", таблица 17
Стоимость объекта (улучшения земельного участка) без учета уровня накопленного (совокупного) износа, RUB:	312 903 925,00	Расчет оценщика
Хронологический возраст, лет	16,00	Расчет оценщика
Срок полезной службы, лет	120,00	Вывод оценщика
Физический износ, %	Экспертный метод 13,00%	Расчет оценщика
Функциональное (моральное) устаревание, %	0,00%	Расчет оценщика
Внешнее (экономическое) устаревание, %	0,00%	Расчет оценщика
Накопленный износ	13,00%	Расчет оценщика
Стоимость воспроизводства улучшения, руб.	272 226 414,75	Расчет оценщика
Стоимость воспроизводства улучшения, руб.	272 226 000,00	Расчет оценщика

**Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а, определенная в рамках затратного подхода составляет округленно:**

**272 226 000,00 (Двести семьдесят два миллиона двести двадцать шесть тысяч) рублей 00 копеек РФ**

## 20 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Анализ существенности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами. Согласование результатов расчетов стоимости недвижимого имущества, полученных с применением различных подходов.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого из

подходов к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.
4. Способность используемых методов учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Концепция рыночной стоимости как наиболее вероятной цены на равновесном рынке предполагает его достаточную ликвидность, что позволяет покупателю и продавцу действовать без принуждения и выбирать для себя самое эффективное решение. В этом случае возможно определение *post factum* средней цены и представление каких-либо математических ожиданий а priori относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки нашего объекта, мы пришли к следующим выводам:

1) Сравнительный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время оценщик использовал цены предложений.

2) Доходный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке.

3) Затратный подход в достаточной степени отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке.

Исходя из вышеизложенного, оценщик считает одинаково надежными результаты, полученные тремя подходами. Следуя данным рекомендациям, оценщик определил следующее распределение весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости объекта недвижимости:

Таблица 20-1 Расчет весовых коэффициентов

1. Выявляются приоритеты в критериях						
	А	Б	В	Г	Вес критерия	Удельный вес
А	1	2	2	1	1,41	0,34
Б	0,5	1	1	1	0,84	0,20
В	0,5	1,00	1	3	1,11	0,27
Г	1	1	0,33	1	0,76	0,18
Сумма:					4,12	1,00
2. Сравниваются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.						
2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)						
	С	Д	З	Произведение	Количество подходов	Степень
С	1	1	2	2	3	0,33
Д	1,00	1,00	1	1	3	0,33
З	0,50	1,00	1	0,50	3	0,33
Сумма:						
2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)						
	С	Д	З	Произведение	Количество подходов	Степень
С	1	1	2	2,00	3	0,33
Д	1,00	1,00	1	1,00	3	0,33
З	0,50	1,00	1	0,50	3	0,33
Сумма:						3,05
2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)						
	С	Д	З	Произведение	Количество подходов	Степень
С	1	1	2	2	3	0,33
Д	1,00	1,00	1	1,00	3	0,33
З	0,50	1,00	1	0,5	3	0,33

Сумма:						
2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)						
	С	Д	З	Произведение	Количество подходов	Степень
С	1	1	2	2,00	3	0,33
Д	1,00	1,00	1	1,00	3	0,33
З	0,50	1,00	1	0,50	3	0,33
Сумма:						
3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода						
	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов	
	0,34	0,20	0,27	0,18		
С	0,41	0,41	0,41	0,41	0,413	
Д	0,33	0,33	0,33	0,33	0,327	
З	0,26	0,26	0,26	0,26	0,260	
Сумма:					1,00	

Таблица 20-2Согласование результатов расчета единого объекта оценки различными подходами и расчет объекта оценки путем выделения стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости

№ п/п	Объект	Площадь м.кв.	Результат сравнительного подхода, руб.	Удельный вес	Результат доходного подхода, руб.	Удельный вес	Результат затратного подхода, руб.	Удельный вес	Согласованная рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	2761,10	245 968 000	0,41	352 103 000	0,33	272 226 000	0,26	287 550 000
2	Земельный участок, общей площадью 3 168,00 кв.м., расположенный по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	3168,00	69 168 000	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	69 168 000
Итого, руб.									<b>356 718 000</b>

На основании вышеприведенных расчетов, можно сделать вывод:

**рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенного по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а по состоянию на 22 июня 2021 года округленно составляет:**

**356 718 000,00 (Триста пятьдесят шесть миллионов семьсот восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек РФ, в том числе:**

№ п/п	Объект	Согласованная рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Нежилое здание, общей площадью 2 761,1 кв.м., расположенное по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	287 550 000,00
2	Земельный участок, общей площадью 3 168,00 кв.м., расположенный по адресу: 115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а	69 168 000,00

П Р И Л О Ж Е Н И Я

**Список использованной литературы**



### **Нормативно-правовая база**

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями в действующей редакции);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (с изменениями в действующей редакции);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями в действующей редакции);
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 (с изменениями в действующей редакции);

### **Специализированная и справочная литература**

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфер Л.А. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020
- СПРАВОЧНИКУ КОЭФФИЦИЕНТОВ. Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 4-е издание, МОСКВА, 11.01.2021 г. (издает ABN-Консалт <https://abn-consult.ru>)

### **Источники информации**

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (РОССТАТ), <http://www.gks.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- База данных по недвижимости «ЦИАН», <http://www.cian.ru/>, «АВИТО», <https://www.avito.ru>, <https://statietl.ru> и др.

## **Документы оценщика**



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Богомазов  
Максим Юрьевич**

Паспорт выдан: ТП №2 в гор. Одинцово ОУФМС России по  
Московской обл. в Одинцовском р-не

Зарегистрирован: Московская обл., г. Одинцово, ул. Верхне-  
Пролетарская, д. 3, кв. 3

**Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»  
Свидетельство № 1136  
Дата выдачи: 21 февраля 2020 г.



**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Богомазова Максима Юрьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Богомазов Максим Юрьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 21.02.2020 г. за регистрационным № 1136  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено  
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 017626-1 от 04.10.2019 по направлению «Оценка недвижимости»  
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием  
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов  
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» февраля 2020г.

Дата составления выписки «21» февраля 2020г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.

М.П.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Москва

Негосударственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Московская финансово-промышленная академия"

# ДИПЛОМ

ВСГ 5400814



Государственное агентство  
по аккредитации образовательных организаций

от \_\_\_\_\_ года

18 мая 2011

**БОГОМАЗОВУ**

Максиму Юрьевичу

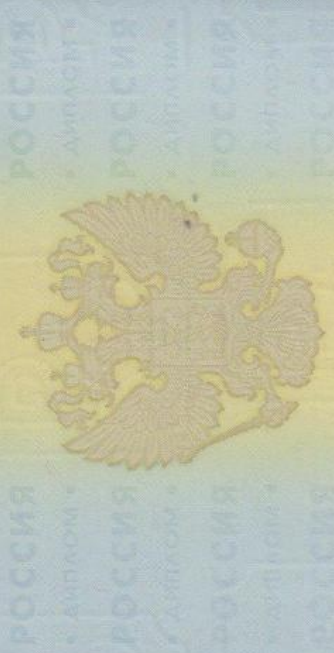
ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ  
**ЭКОНОМИСТ**

по специальности  
"Финансы и кредит"



*Handwritten signature of the official*

директор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

1491 19 мая 2011 года

Регистрационный номер

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**772400404731**

Документ о квалификации

Регистрационный номер

**0875**

Города

**Москва**

Дата выдачи

**18 ноября 2014 года**

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**БОГОМАЗОВ**

**Максим Юрьевич**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

**НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»**

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от

**31 октября 2014 года**

диплом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере

**Оценки стоимости предприятия (бизнеса)**



Председатель комиссии

Президент

Секретарь



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017626-1

« 04 » октября 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

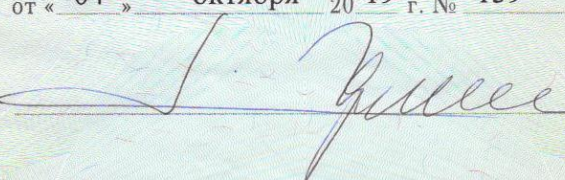
**«Оценка недвижимости»**

выдан Богомазову Максиму Юрьевичу

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

от « 04 » октября 20 19 г. № 139

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » октября 20 22 г.

АО «Оптисон», Москва, 2018 г., «В». Лицензия № 05-05-09/053 ФНС РФ. Т3 № 392. Тел.: (495) 726-47-42. www.optison.ru








**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщика**  
**№ 001-073-006067/20 от 14.10.2020**

Настоящий Полис страхования ответственности оценщика (далее – Полис) удостоверяет факт заключения договора страхования между ООО «Абсолют Страхование» (далее – Страховщик) и Страхователем на основании Заявления на страхование и на условиях, содержащихся в Правилах страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора (далее – Правила), а также в тексте настоящего Полиса.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Богомазов Максим Юрьевич</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:</b>	Московская область, г. Одинцово, ул. Верхне-Пролетарская, д. 3, кв. 3 паспорт серия 46 08 № 772506 выдан ТП № 2 В ГОР. ОДИНЦОВО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ОДИНЦОВСКОМ Р-НЕ, код подразделения 600-104
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	3 000 000 (Три миллиона) руб.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	4 000 (Четыре тысячи) рублей, подлежит оплате единовременным платежом в срок до 30.10.2020 согласно выставленному счету.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с 00 часов 00 минут «18» октября 2020 г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии и действует по 24 часа 00 минут «17» октября 2021 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности, осуществляемой в отношении следующих Объектов оценки: <ul style="list-style-type: none"><li>• Оценка недвижимости физических лиц;</li><li>• Оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков);</li><li>• Оценка земельных участков и природных ресурсов;</li><li>• Оценка прав требования, обязательств (долгов);</li></ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.4.6.1. Правил.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ</b>	Не являются страховыми случаями события, указанные в пп. 5.1 – 5.3 Правил страхования.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>	Все, не оговоренные настоящим Полисом условия, регулируются Правилами страхования. Стороны допускают при заключении и исполнении настоящего Полиса использование факсимильного воспроизведения своих печатей и подписей своих представителей, а также возможность обмена документами посредством факсимильной связи или электронной почты (в сканированном виде) с последующей отправкой оригиналов на бумажных носителях. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются: 1. Заявление на страхование от 14.10.2020 г. 2. "Правила страхования ответственности оценщиков" ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора.

Страхователь:  
Богомазов Максим Юрьевич

  
/ Богомазов М.Ю. /

Страховщик:  
"Абсолют Страхование"

  
Алексеев М.Л. /  
Заместитель Генерального директора по корпоративным продажам – Директор департамента корпоративных продаж  
по доверенности № 147/19 от 08.02.2019 г.





**ПОЛИС № 022-073-005751/20**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005751/20 от 11.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2020 г. по «31» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

М.П.  
«11» сентября 2020г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»  
Генеральный директор на основании Устава

М.П.  
«11» сентября 2020г.

(Перепечко О.В.)

## **Источник информации**



# Аналоги для определения рыночной стоимости земельного участка

## Аналог №1

**Коммерческая земля, 0,31 га**  
Москва ЮЗАО р-н Южное Бутово ул. Маршала Савинного бк1 На карте

80 000 000 Р

258 064 537 Р за га

ИРГО  
Репу Lane Коммерческая  
Адистро: коммерциализация  
На рынке с 1993 года  
Еще 33 объявления

3 фото

0,31 га  
Площадь

Земли промышленности  
Категория

Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства предприятия общественного питания в г. Москва, ЮЗАО, Южное Бутово, территория Щербинка. Участок под строительство находится в окружении плотной жилой застройки (в радиусе 1,5 км проживает более 40 тысяч человек), в непосредственной близости расположена железнодорожная станция Щербинка. Площадь земельного участка составляет 0,3055 Га, права на земельный участок: право долгосрочной аренды; вид разрешенного использования: Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары и т.д.). Объекты капитального строительства на земельном участке: отсутствуют. Инвестиционный проект предусматривает строительство предприятия общественного питания. Технико-экономические показатели проектной площади участка: 0,25 Га общая площадь (СВА) 1449 кв.м в аренду; 1 здание торгово-сервисной функции; в стадии подписания Градостроительная документация: АР, ГПЗУ. Номер лота на нашем сайте 36494

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Цена	1 800 000 000 Р	Наполн	УСН
Ставка	54 712 Р за кв.м	Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/254223425/>

## Аналог №2

**Коммерческая земля, 329 сот.**  
Москва ЮЗАО р-н Лефортовский ул. Золоторевский Вал На карте

1 800 000 000 Р

5 471 125 Р за сот.

ИРГО  
Дом Строй  
Адистро: коммерциализация  
На рынке с 1994 года  
Еще 63 объявления

4 фото

329 сот.  
Площадь

Земли промышленности  
Категория

Продажа коммерческой земли: ст.т. Площадь Ильича, первая линия Шоссе Энтузиастов. ВРИ: апартаменты, офисы, торговый центр. ТЗП 82 250 кв.м. Высота: 30 метров. Плотность застройки 25 000 кв.м./Га

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Цена	1 800 000 000 Р	Наполн	УСН
Ставка	54 712 Р за кв.м	Тип сделки	Свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225638799/>

## Аналог №3

**Коммерческая земля, 0,14 га**  
 Москва ЮЗАО р-н Южное Бутово Симелинская ул. 49 На карте

**60 000 000 Р**  
 428 571 429 ₽ за га

**РЭО: Репу Лайн Коммерческая**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
 Еще 13 объектов

**0,14 га** **Земли промышленности**  
 Площадь Категория

Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства районного торгового центра в г. Москва ЮЗАО. Земельный участок под строительство находится в Южном Бутово рядом с метрополитенской станцией МЦД-2 "Бутово". Район характеризуется высоким покупательским потоком и плотной жилой застройкой. Площадь земельного участка составляет 0,1377 га: права на земельный участок: право аренды на срок строительства; после ввода в эксплуатацию объекта заключается договорной договор аренды: вид разрешенного использования: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев (2.6.1); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговых площадей которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0). Объекты капитального строительства на земельном участке: отсутствует. Инвестиционный проект предусматривает строительство районного торгового центра. Технико-экономические показатели проекта: площадь участка: 0,1377 Га; общая площадь (ГБА): 1490 кв.м этажность - 2. Эмисийный арендатор: Федеральная продуктовая сеть "Получен ГТЗУ, получены ТУ на коммуникации. Номер дела на нашем сайте: 362008.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/257769452/>

## Аналоги для определения рыночной стоимости здания в рамках доходного подхода

### Аналог №1

**Торговая площадь, 14 м²**  
 в здании на ул. Мусы Джалиля, 36к3 На карте

**25 004 Р/мес.**  
 21 432 Р за м² в год

**ID 4357292**

**14 м²** **-1 из 2** **Свободно**  
 Площадь Этаж Помещение

Сдается в аренду помещение в отдельно-стоящем нежилом одноэтажном здании в густо населенном районе Москвы.

Условия сделки

Цена	Тип аренды	Прочая аренда
25 004 Р/мес.	Тип аренды	Прочая аренда

<https://www.cian.ru/rent/commercial/219240109/>


### Аналог №2



Свободное назначение, от 14 до 28 м<sup>2</sup>  
 в торговом комплексе «Орехово»  
 Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, ул. Генерала Белова, 43К2. На карте

Дондодовская - 5 мин. пешком    Заблиново - 7 мин. на транспорте  
 Красногвардейская - 7 мин. на транспорте

19 фото



От 14 до 28 м<sup>2</sup>    2 из 2    Свободно  
 Площадь    Этаж    Помещение

Доступные площади	27 429 ₽ за м <sup>2</sup> /год	32 000 ₽/мес.
14 м <sup>2</sup>	30 316 ₽ за м <sup>2</sup> /год	48 000 ₽/мес.
19 м <sup>2</sup>	23 571 ₽ за м <sup>2</sup> /год	55 000 ₽/мес.

Без комиссии! Пять минут пешком от метро Дондодовская!  
 Сдается помещение свободного назначения от 14 до 28 кв.м. на втором этаже отдельно-стоящего здания.  
 Все эксплуатационные и коммунальные платежи включены в стоимость аренды.  
 Предоставляется складские виды деятельности.  
 Офис  
 Лептневый пункт  
 Спортзалы  
 Детский садик

от 32 000 до 55 000 ₽/мес.  
 от 23 571 ₽ за м<sup>2</sup> в год

РЕКОМ НЕДВИЖИМОСТЬ  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Базы 115 объектов

Позвонить телефону

Видео: парк «Орехово»  
 Объект от 23 м<sup>2</sup> аренда от 18 000 ₽ м<sup>2</sup>/год. Парковка, охраняемая территория.  
 Подземный паркинг  
 +7 (495) 450-33-80

ПРОВАНКА  
 Современный торговый центр  
 Влада Парк «Старый Московский»  
 Продажа торгового помещения от 18 м<sup>2</sup> в здании на Новом речу в ДП Тонки  
 Класс А, качественная зона торг. к. с. парковка, система 24/7  
 офисы  
 +7 (495) 106-43-73

ИМ Тонки  
 Продажа торгового помещения от 18 м<sup>2</sup> в здании на Новом речу в ДП Тонки  
 Класс А, качественная зона торг. к. с. парковка, система 24/7  
 +7 (495) 106-43-73

Встретиться ООО «ИМ Тонки» Прямые договоры на сайте застройщика


<https://www.cian.ru/rent/commercial/249715408/>

### Аналог №3

Торговая площадь, 110 м<sup>2</sup>  
 Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Штильовский проезд, 59х2с2. На карте

Орехово

2 фото



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

Лот 12649.

Аренда торгового помещения, по адресу: Москва, Штильовский проезд, 59х2с2, ЮАО, район Орехово-Борисово Южное.  
 Ближайшие станции метро: Орехово, Дондодовская (15 минут пешком)  
 Технические характеристики:  
 Общая площадь в аренду 100 кв.м. 1 этаж, с отдельным входом в улицу.  
 Потолки 4 метра, два мощных точечных, выделенная мощность электромеханики 40 кВт. Возможность установки лифтов на фасаде здания.  
 Уверенный пешеходный трафик. Парковка во дворе.  
 Торговое окружение: Патерочка, Аптека, Почта, Пекарня, Рядом школа и детская площадка

Коммерческие условия:  
 Ставка аренды в месяц - 199 000 руб.  
 Ставка за 1 кв.м в месяц - 1 990 руб.  
 Ставка за 1 кв.м в год - 23 880 руб.  
 Коммунальные платежи оплачиваются отдельно, УСН.

200 000 ₽/мес.  
 21 819 ₽ за м<sup>2</sup> в год

SSD  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Базы 1112 объектов

Позвонить телефону

Хлебозавод №99  
 Хотите открыть свой бизнес с гарантированно высоким уровнем продаж?  
 Хлебозавод №99. Помещение с арендой от 7 млн руб.  
 +7 (495) 400-33-87

ООО «Хлебозавод №99»

Аренда 207 кв.м. в здании  
 Принадлежит в полном объеме ООО «Бизнес-Класс», отдельный вход, парковка 5 м. с/б/систем, барьерные контроллеры.  
 Общественный. Площадь от 15 кв.м.  
 Коммунальные платежи, охраняемая территория.  
 Подарки от арендатора включены на сайте аренда.ру.ру

ООО «Бизнес-Класс»

Объект 2 месяца в аренду  
 Аренда торгового помещения в здании «Бизнес-Класс» площадью от 15 кв.м.  
 Коммунальные платежи, охраняемая территория.  
 Подарки от арендатора включены на сайте аренда.ру.ру

АО «ИМ Промаркти» Подарки на сайте аренда.ру.ру

<https://www.cian.ru/rent/commercial/258936583/>

## Аналоги для определения рыночной стоимости здания в рамках сравнительного подхода


### Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/258584006/

вчера, 19:37 • 18 просмотров, 0 закладок

### Торговая площадь, 1 250 м<sup>2</sup>

в торговом центре «на Каширском шоссе, 57кб»  
 Москва, ЮАО, р-н Москворецко-Сабурово, Каширское ш., 57Кб. На карте  
 Каширская 11 мин. на транспорте  
 Орехово 11 мин. на транспорте



1 250 м<sup>2</sup> Площадь  
 2 из 3 Этаж  
 Свободно Помещение

Продается готовый арендный бизнес - отдельно стоящее 3-х этажное здание в густонаселенном районе.  
 Арендаторы:  
 Хостел, Выпечка,  
 Салон красоты,  
 Ивановский трюмаж, Дом быта, цветочный.

Новая парковка на 6 м.м для сотрудников. Земельный участок в аренде на 49 лет.  
 - мощность 320кВт;  
 - высота потолка 4 м;  
 - зона разгрузки-погрузки, грузовой лифт;  
 - все центральные коммуникации.

Месячный арендный поток 1,100,000руб.

115 000 000 Р  
 92 000 Р за м<sup>2</sup>

ИРИ: Коммерсант Недвижимость  
 На рынке с 2014 года  
 Еще 133 объекта

Показать телефон  
 Написать сообщение

Светлана Казаря  
 Нет от звонков

РЕКЛАМА  
 Клубовод ИРР  
 Хотите купить/арендовать бизнес с договором долгосрочной аренды на Клубовод ИРР? Пообщайтесь с владельцем в 4 минуты.  
 +7495 400 18 67

РЕКЛАМА  
 IN Tower  
 Офисы от 195 000 руб!  
 Продажа отличных помещений от 195 м<sup>2</sup> с паркингом Москва-центр в СБЛ Бизнес-класс. Апартаменты от 195 000 руб.  
 +7495 125 02 91

РЕКЛАМА  
 Бизнес-парк «Серебрянка»  
 Офис в аренду от 30000 руб под любые требования для торговли. Тестовый модельный вариант!  
 +7495 400 18 67

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258584006/>


## Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/commercial/243248337/

вчера, 13:46 • 160 просмотров, 0 закладок

### Торговая площадь (В), 1 266,7 м<sup>2</sup>

в торговом центре «на Новочеркасском бульваре, 44»  
 Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Новочеркасский бул., 44. На карте  
 Марьино 8 мин. пешком • Братиславская - 10 мин. на транспорте  
 Борисово - 12 мин. на транспорте



1 266,7 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 1 Этаж  
 Свободно Помещение  
 В Класс

Продажа здания с арендаторами. Новочеркасский бульвар, д. 44 (м. "Марьино"), 5 мин. пешком. Общая площадь 1266,7 м<sup>2</sup> (865 м<sup>2</sup> 1 этаж, 402 м<sup>2</sup> подвал) Отдельно стоящее здание, первая линия дома, оцепленный периметр, отдельный вход, с фасада и со двора, вывота по толку - 3 м, витражные окна по фасаду. Электротехническая мощность 150 кВт. Парковка перед фасадом. Расположено в центре жилого массива.

Арендаторы: Патерочка, 1 этаж, ДДА на 7 до 2025 г., индексация 5%, МАП - 750 000 руб. Алтея Гордаев, 1 этаж, договор 11 месяцев арендуют 10 лет, МАП - 325 000 руб, Мисс Оффис, подвал, договор на 11 месяцев арендуют 10 лет МАП - 420 000 руб. Общий МАП - 1 495 000 руб. Стоимость продажи 150 000 000 руб., окупаемость 8,4 лет.

150 000 000 Р  
 118 419 Р за м<sup>2</sup>

ИРИ: Телеграф Эстейт  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2017 года  
 Еще 254 объекта

Показать телефон  
 Написать сообщение

РЕКЛАМА  
 Бизнес-центр «Права Билль»  
 Продажа отличных помещений, 7 минут от метро «Архарово»  
 +7495 380 37 65

РЕКЛАМА  
 Клубовод ИРР  
 Хотите купить/арендовать бизнес с договором долгосрочной аренды на Клубовод ИРР? Пообщайтесь с владельцем в 4 минуты.  
 +7495 400 18 67

РЕКЛАМА  
 Офисы в аренду от метро  
 Современный бизнес-центр  
 Общая площадь 15 м<sup>2</sup>.  
 Качественная отделка, все  
 инженерные системы, переезд ИРР  
 Россия.  
 +7495 467 17 38

<https://www.cian.ru/sale/commercial/243248337/>

## Аналог №3

https://www.cian.ru/sale/commercial/252499870/

**Торговая площадь (В-), 1 012 м<sup>2</sup>**  
 в торговом центре на ул. Харьковская, 1к6  
 Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 1к6 На карте

109 800 000 Р

109 499 р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ИРМО СИГМА ИНВЕСТ  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1990 года  
 Еще 278 объектов  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

38 фото

1 012 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение | В- Класс

**НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИК ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! Без комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 1012 м<sup>2</sup> - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с ОКУПАЕМОСТЬЮ 9 ЛЕТ !!!** Объект на 100% заполнен арендаторами. Общий арендный поток с объекта составляет 1 000 000 рублей в месяц (12 000 000 рублей в год) УСН.

Нежилое отдельно стоящее здание, состоит из первого этажа площадью 526 кв.м и подвала 485,7 кв.м. Арендатор - федеральная сеть супермаркетов "ПЯТЕРОЧКА", занимает весь первый этаж и часть подвала, долгосрочный договор аренды до 2027 года. Остальные площади занимают сетевой интернет-магазин "WILDBERRIES", прачечная, салон красоты, соляная пещера.

Здание находится в районе с развитой инфраструктурой. Первая линия домов. Удобная пешеходная и транспортная доступность. 10 минут пешком от железнодорожной станции Бирюлево-Тыссовская и 10-15 минут транспортом от станции метро Пражская. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Имеется наземная парковка вдоль фасада. Витринные окна, есть места для рекламных вывесок. Высота потолков 2,60 м в подвале, 3,10 м на первом этаже. Зальная планировка. Витринное остекление. Несколько отдельных входов, имеется зона разгрузки. Все центральные коммуникации. Практически фактовая вентиляция, кондиционирование. Выделенная электрическая мощность 90 кВт. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет, договор от 2011 года. Здание в собственности юридического лица. Схема сделки - договор купли-продажи недвижимости. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

Объект от 195 000 руб!  
 Продажа офисной площади от 98 м<sup>2</sup> с кадастровой стоимостью в 281 000 руб. Класс А, парковочные места, подземный паркинг на 40 мест.  
 \*749912540491  
 Застройщик ООО «ДМ-Телор». Проектная декларация на сайте застройщика

Клубовод №7?  
 Хотите начать прибыльный бизнес с долгосрочным договором аренды на 10 лет? Хотите получить доступ к лучшим арендаторам от 4,7 млн руб.  
 \*749914061840

Бизнес-карт. Супермаркет.  
 Офис в аренду от 18000 руб/мес. Удобная транспортная доступность. Большой подземный паркинг.  
 \*749914061840

пуск | Купить торговую п... | 10 (АР) В ЧТО ВНО... | Documents and Se... | Microsoft Excel - Рас... | Лекция 02.03. Общ... | Отчет МП 14\_77405-2...

<https://www.cian.ru/sale/commercial/252499870/>

## **Документы заказчика**

**ФГИС ЕГРН**

(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел 1**

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

На основании запроса от 31.12.2019 г., поступившего на рассмотрение 31.12.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> : <u>  </u>
31.12.2019 № 99/2019/305853652	
Кадастровый номер: <b>77:05:0011003:36</b>	
Номер кадастрового квартала: <b>77:05:0011003</b>	
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>01.01.2007</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<b>данные отсутствуют</b>
Адрес:	<b>г. Москва, Ореховый бульвар, вл. 14, корп. 1А</b>
Площадь:	<b>3168 +/- 13 кв. м</b>
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>121962519,36</b>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<b>77:05:0011003:17412, 77:05:0011003:1029</b>
Категория земель:	<b>Земли населённых пунктов</b>
Виды разрешенного использования:	<b>земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	<b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"</b>
Особые отметки:	<b>данные отсутствуют</b>
Получатель выписки:	<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЮКАС" ИНН 9701000213</b>
Государственный регистратор	
<small>(полное наименование должности)</small>	
_____	ФГИС ЕГРН
<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
31.12.2019 № 99/2019/305853652			
Кадастровый номер:		77:05:0011003:36	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
	2.1. не зарегистрировано		
	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид	Ипотека, Право ареста земельного участка		
дата государственной регистрации:	17.03.2015		
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2015-461/1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 01.04.2015		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Мащинский Виталий Львович		
4.	Договор залога от 25.12.2014;		
	Дополнительное соглашение № 2 от 03.10.2013 к договору займа от 05.10.2011;		
	Дополнительное соглашение № 1 от 03.10.2012 к договору займа от 05.10.2011;		
	Дополнительное соглашение № 3 от 13.03.2014 к договору займа от 05.10.2011;		
	Дополнительное соглашение № 4 от 01.07.2014 к договору займа от 05.10.2011;		
Договор займа от 05.10.2011	Договор займа от 05.10.2011		
вид	Аренда, Весь объект. Для эксплуатации здания под торговые цели		
дата государственной регистрации:	24.01.2012		
номер государственной регистрации:	77-77-14/019/2011-321		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до 15.09.2060		
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "КБФ АСТ", ИНН: 7712040140		
5.	основание государственной регистрации:	Договор ареста земельного участка от 28.10.2011 №М-05-036327, дата регистрации 24.01.2012, №77-77-14/019/2011-321;	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.10.2011 №2648-05 ДЗР	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
(полное наименование должности)		(имя, фамилия)	

М.П.

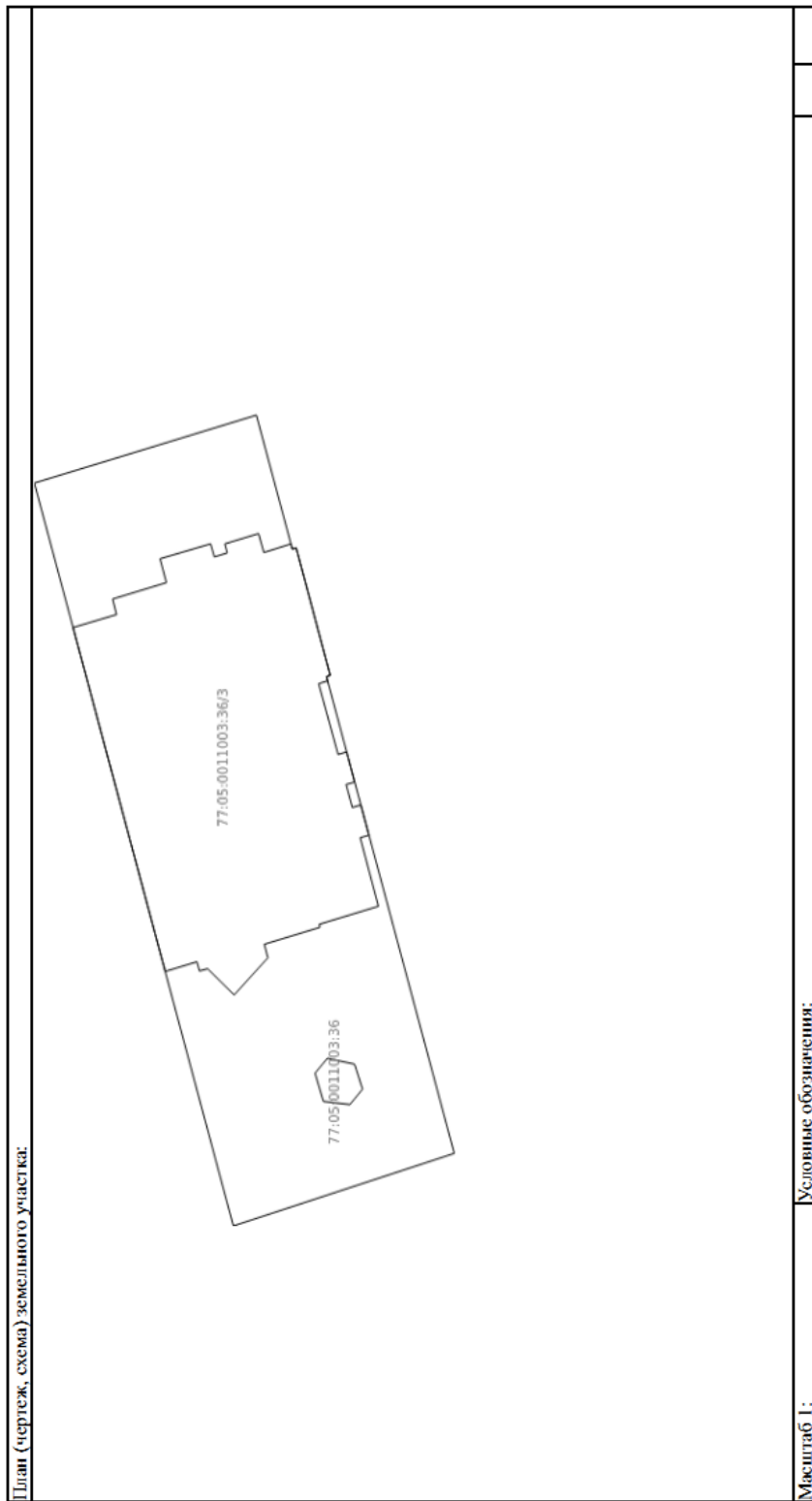


Раздел 3

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

Земельный участок <small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>31.12.2019</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки:
№ <u>99/2019/305853652</u>		
Кадастровый номер:		<u>77:05:0011003:36</u>

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

Государственный регистратор <small>(полное наименование должности)</small>		ФГИС ЕГРН <small>(инициал, фамилия)</small>	

М.П.

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

Раздел 1

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

На основании запроса от 24.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>28.10.2019 № 77/100/081/2019-3545</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:05:0011003:1029</b>
Номер кадастрового квартала:	<b>77:05:0011003</b>
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>26.05.2012</b>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: <b>3807495</b>
Адрес:	<b>115582 Москва, р-н Орехово-Борисово Южное, б-р Ореховый, д 14, корп 1а</b>
Площадь, м²:	<b>2761.1</b>
Назначение:	<b>Нежилое здание</b>
Наименование:	<b>данные отсутствуют</b>
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<b>2</b>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<b>2005</b>
Год завершения строительства:	<b>2005</b>
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>276513341.49</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<b>77:05:0011003:36</b>
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>77:05:0011003:1178, 77:05:0011003:1179, 77:05:0011003:1180, 77:05:0011003:1181, 77:05:0011003:1182, 77:05:0011003:1183, 77:05:0011003:1184</b>
Виды разрешенного использования:	<b>данные отсутствуют</b>
Статус записи об объекте недвижимости:	<b>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</b>
Особые отметки:	<b>данные отсутствуют</b>
Получатель выписки:	<b>Володин Александр Сергеевич</b>
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>	<b>Моисеева Е. А.</b>
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

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

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
28.10.2019 № 77/100/081/2019-3545		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:05:0011003:1029	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АСТ ТРАНС МАРКЕТ", ИНН: 7706228659, ОГРН: 1027700171278	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77:05:0011003:1029-77/005/2018-6 от 10.07.2018	
3. Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, бульв.Ореховый, д.14, корп.1А, весь объект	
	дата государственной регистрации:	16.03.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/003/2015-427/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок исполнения основного обязательства до 01.04.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Машицкий Виталий Львович, дата рождения: 02.06.1954, место рождения: с. Омсукчан Омсукчанского р-на Магаданской обл, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 01 № 296008, выдан 26.11.2001 Паспортным столом № 1 ОВД района "Тверской" УВД ЦАО города Москвы, код подразделения 772-114	
	основание государственной регистрации:	Договор займа от 05.10.2011; Договор залога от 25.12.2014	
4.	вид:	Аренда, площадью: 2761, 1 кв.м ВСЬ ОБЪЕКТ этаж техн., помещение V - комнаты с 1 по 5; этаж 1 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 13; помещение II - комната 1; помещение III - комнаты 1, 2; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение IV - комнаты с 1 по 16	
	дата государственной регистрации:	17.08.2005	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/043/2005-653	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации по 31.12.2015г. (включительно).	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕАЛ ЭСТЕЙТ ГРУПП", ИНН: 7713612658, ОГРН: 5077746258233	
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 01.07.2005 № 01-07/05 ; Дополнительное соглашение от 01.01.2006 к договору аренды от 01.07.2005 № 01-07/05 Дата регистрации 28.04.06, №77-77-05/021/2006-623; Дополнительное соглашение № 3 от 01.02.2006 г. к договору аренды № 01-07/05 от 01.07.2005 г. Дата регистрации 01.08.08, №77-77-05/041/2008-335; Соглашение от 01.07.2008 г. Дата регистрации 01.08.08, №77-77-05/041/2008-336; Дополнительное соглашение от 28.12.2009 № 01-07/05 к договору аренды нежилых помещений от 01.07.2005 № 01-07/05 Дата регистрации 16.03.10, №77-77-05/033/2010-047	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.	
(подпись)		(подпись)	
М.П.		(подпись, фамилия)	

<b>Здание</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
28.10.2019 № 77/100/081/2019-3545		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0011003:1029	

4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, бульв.Ореховый, д.14, корп.1А, кад.№ 77:05:0011003:1029, здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 2 761,1 кв.м.
	дата государственной регистрации:	13.09.2019
	номер государственной регистрации:	77:05:0011003:1029-77/005/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Выписка №4337822701 из постановления №1848335362/7743 (ИП № 2398363/18/77043-ИП от 05.09.2018, возбужденный на основании ИЛ: 11835 от 04.09.2018, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по г. Москве) от 10.09.2019, выдавший орган: МО по ИПНО; Судебный пристав-исполнитель Блага Александра Андреевна
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

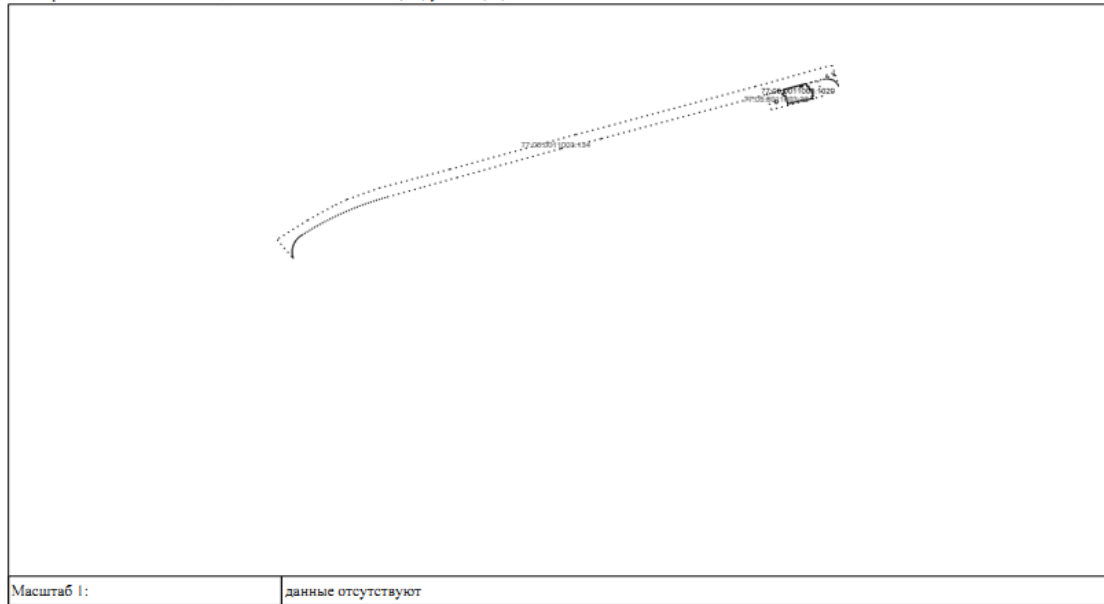
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Моисеева Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>
	М.П.	

Раздел 4

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

<b>Здание</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
28.10.2019	№ 77/100/081/2019-3545		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0011003:1029	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Моисеев Е. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

*Архив*



КОПИЯ ВЕРНА  
Начальник Архивного отдела  
Управления делами  
И.И. Земин  
№ 04 СБН 2007 201 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
ГОРОДА МОСКВЫ

# ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды  
(договор аренды земли)

№ М-05-036327

«28» октября 2011 г.



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,  
расположенных на земельном участке

№ М - 05 - 036327

(Номер договора)

28 10 2011

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011003:36

(Кадастровый №)

50106526

(Условный №)

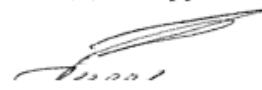
г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Южном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 28 февраля 2011 г. № 33-И-458/11 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «КБФ АСТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Тер-Аванесова Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.10.2011 № 2648-05 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 3 168 (три тысячи сто шестьдесят восемь) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:11003:036, имеющий адресные ориентиры: город Москва, Ореховый бульвар, вл.14, корп.1А, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под торговые цели.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.



1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено: двухэтажное здание (торговый центр).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 15 сентября 2060 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.


## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы под-



лежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### Арендатору:

4.1. Арендатору земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.2. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих



эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.3. Арендатор земельного участка обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова.

4.4. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.5. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный доступ к земельному участку постороннего землепользователя ГУП «Московский метрополитен» для обслуживания вентиляционного киоска.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### **Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендо-



дателью арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.15. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.





## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.





7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.



В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 - Расчет арендной платы



## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью «КБФ АСТ»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 125080, г. Москва, улица Панфилова, дом 2/44, корп.13
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 125080, г.Москва, улица Панфилова, дом 2/44, корп.13
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7712040140/774901001 ОКПО 34601774
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810400290001101
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО «БАНК МОСКВЫ»
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810500000000219
БИК 044583001	БИК 044525219
Телефон 318-21-11	Телефон 737-07-37

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Начальник Управления регулирования  
землепользования в Южном  
административном округе Департамента  
земельных ресурсов города Москвы

 В.В. Болодкин

М.П.

Исполнитель: Е.А. Мешкова



**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ООО «КБФ АСТ»

 С.М. Тер-Аванесов

20 \_\_\_\_ г.





Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по г. Москве  
 (наименование органа кадастрового учета)  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 06.07.2011 № 77/501/11-36588

1	Кадастровый номер	77:05:0011003:36	2	Лист № 1	3	Всего листов-4		
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007						
5	6							
7	Местоположение:	г. Москва, Ореховый бульвар, вл. 14, корп. 1А						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 3168+/-13 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 67577875.2	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 21331.4	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:05:0011003:36 равнозначен кадастровому номеру 77:05:11003:036							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

Инженер I-й категории  
 (наименование должности)

М.П. (подпись)

Д.В. Петрушин  
 (инициалы, фамилия)

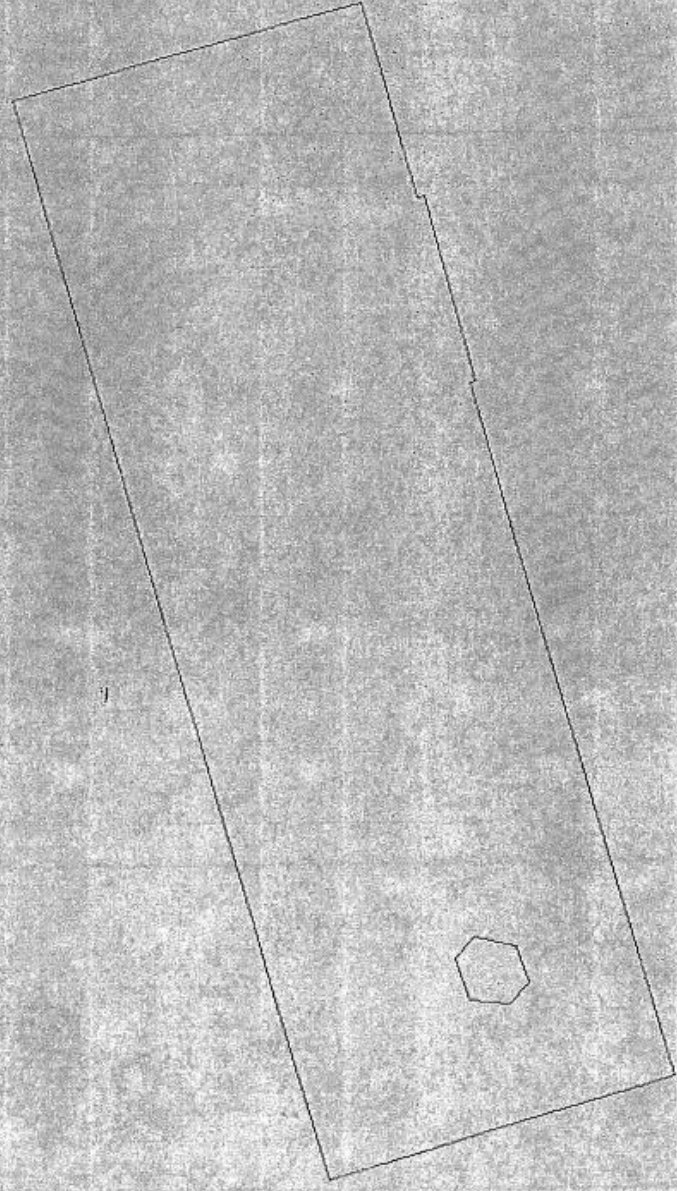
№ 11-05-036327  
 от «28» октября 2011 г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
06.07.2011 № 77/501/11-36588

1	Кадастровый номер 77:05:0011003:36	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
---	------------------------------------	---	----------	---	-----------------

План (чертеж, схема) земельного участка



4

5 Масштаб 1:600

Инженер 1-й категории  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Д.В. Цеструшин  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 06.07.2011 № 77/50/11/1-36588

Кадастровый номер 77:05:0011003:36		2	Лист № 3	3	Всего листов 4
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	3	1589	часть земельного участка зяята объектом недвижимости, здание, кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости: 77-77-12/001/2005-048.	
2	—		весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "КБФ АСТ"

Инженер I-й категории  
 (наименование должности)

М.П. (подпись)

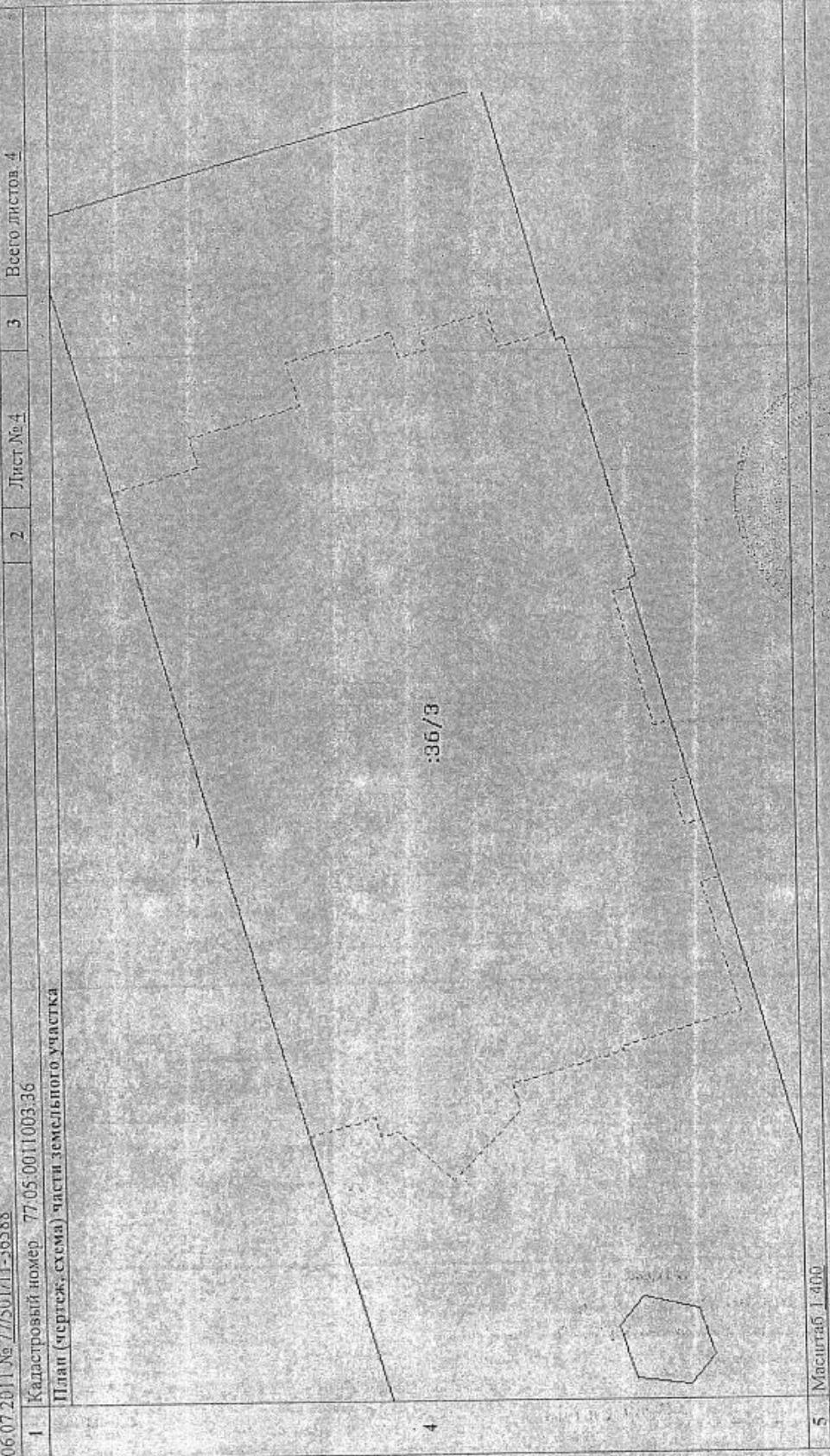
Д.В. Петрушин  
 (подпись, фамилия)





В.А

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
06.07.2011 № 77/501/11-36588



Д.В. Цестулин  
(инициалы, фамилия)

М.П. (подпись)

Инженер 1-й категории  
(наименование должности)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № \_\_\_\_\_ -001  
общество с ограниченной ответственностью «КБФ АСТ»  
Адрес участка: г.Москва, Ореховый бульвар, вл.14, корп.1А  
Дело № 05016526  
Кадастровый номер 77:05:0011003:36

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м	3 168
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	67 577 875.2
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	1 013 668.13

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

- 2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
- 2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:  
ИНН 7705031674, КПП 770501001  
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
(БИК 044583001) Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45296579000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_ квартал \_\_\_\_ года.  
ФЛС № \_\_\_\_ . НДС не облагается.

### 4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

### 5. ПОДПИСИ СТОРОН:

#### От Арендодателя:

Начальник Управления регулирования землепользования в Южном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы

  
В.В. Сидоров  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.



#### От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «КБФ АСТ»

  
М. Тер-Антанов  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.





**УРЗ ЮАО**

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 12 листов  
от 9/10 октября 2011 г.

Исполнитель: советник Мешикова Е.А.

*В.В. Солодкин*  
Начальник УРЗ ЮАО  
В.В. Солодкин

Исполнитель: директор  
ООО «КБФ АСТ»

*С.М. Тер-Аванесов*  
С.М. Тер-Аванесов



учетный номер дополнительного соглашения № М-05-506177 / от "28" октября 2011 г.



**СОГЛАШЕНИЕ О РАСТОРЖЕНИИ  
ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
№ М-05-506177 от 31.05.2004**  
Землеустроительное дело № 05016526  
Адрес участка: Ореховый бульвар, вл. 14

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления регулирования землепользования в Южном административном округе г.Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 28 февраля 2011 г. № 33-И-458/11, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «КБФ АСТ», именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Тер-Аванесова Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В порядке, предусмотренном п.1 ст. 450 ГК РФ Арендодатель и Арендатор, по соглашению сторон расторгают договор аренды земли № М-05-506177 от 31.05.2004. Договор признается расторгнутым с "28" октября 2011 г.

2. В соответствии со ст. 425 ГК РФ обязательства Арендатора по оплате задолженности по арендной плате и пени за просрочку платежей по договору аренды земли считаются прекращенными в момент полной оплаты Арендатором задолженности. Заключение договора аренды земли на новый срок не является основанием для прекращения обязательств по оплате задолженности.

3. Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:**

**Арендодателя:**  
Департамент земельных ресурсов  
города Москвы  
Юридический адрес: 115054, г.Москва,  
ул.Бахрушина, д.20  
Почтовый адрес: 115054, г.Москва,  
ул.Бахрушина, д.20  
Расчетный счет № 40201810200000000001  
л/с № 0307111000450284  
в отделение I Московского ГТУ Банка России  
г. Москва 705  
БИК 044583001  
ОКПО 16412348  
ИНН 7705031674  
Телефон 318-21-11

**Арендатора:**  
общество с ограниченной ответственностью  
«КБФ АСТ»  
Юридический адрес: 125080, г.Москва, улица  
Панфилова, дом 2/44, корп.13  
Почтовый адрес: 125080, г.Москва, улица  
Панфилова, дом 2/44, корп.13  
Расчетный счет № 40702810400290001101  
к/с 30101810500000000219  
в ОАО «Банк Москвы»

БИК 044525219  
ОКПО 34601774  
ИНН 7712040140  
Телефон 737-07-37

**От Арендодателя:**

Начальник УРЗ   
М.П.   
Исполнитель: Мещкова Е.А.

**Подписи сторон:**

**От Арендатора:**

Генеральный директор



С. М. Тер-Аванесов  
20\_\_ г.



Прошнуровано и скреплено  
печатью на 17  
(семнадцати) листах  
Начальник архивного отдела  
Управление делами  
В.И. Зенин







**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**  
115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Дело № А40-157918/16-103-192

25 июля 2017 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Гончаренко С.В., при ведении протокола секретарем Троян А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании по существу дело о признании ООО «АСТ Транс Маркет» (ОГРН 1027700171278, ИНН 7706228659) несостоятельным (банкротом), при участии: от АО «БМ-Банк» – Гурин П.С., по дов. от 01.12.2016 г., от саморегулируемой организации – Шпак Р.В., по дов. от 05.09.2016 г., от временного управляющего – Рогов Н.И., по дов. от 27.03.2017 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 16.02.2017 г. по настоящему делу в отношении ООО «АСТ Транс Маркет» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Филиппов Д.С.

В суд 18.05.2017 г. поступило ходатайство АО «БМ-Банк» о признании ООО «АСТ Транс Маркет» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

В настоящем судебном заседании подлежало рассмотрению дело по существу, а также ходатайство АО «БМ-Банк» о признании ООО «АСТ Транс Маркет» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Должник в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в порядке ст. 121 и 123 АПК РФ, дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ.

Отчитываясь о ходе проведения процедуры наблюдения в отношении должника, представитель временного управляющего пояснил суду, что сведения о введении процедуры наблюдения в отношении должника опубликованы 04.03.2017 г. в газете «Коммерсантъ» № 38.

Представитель временного управляющего довел до сведения суда результаты финансового анализа должника и пояснил, что восстановление платежеспособности должника не представляется возможным, указал на целесообразность признания должника несостоятельным (банкротом) и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства.

Лица, участвующие в деле, возражений относительно признания должника банкротом не представили.

Выслушав мнения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, в том числе отчет временного управляющего, реестр требований кредиторов, протокол собрания кредиторов, анализ финансового состояния должника, суд посчитал, что ООО «АСТ Транс Маркет» подлежит признанию несостоятельным (банкротом).

Как следует из представленных временным управляющим документов, восстановление финансово-хозяйственной деятельности не представляется возможным, балансовая стоимость имущества и активов должника не позволяет произвести расчеты с кредиторами, общая сумма требований кредиторов, согласно отчету временного управляющего от 14.07.2017 г., включенных в реестр требований кредиторов должника на дату проведения первого собрания кредиторов, составила 19 272 675 661 руб. 18 коп.

Суд пришел к выводу о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства, поскольку должник имеет просроченную свыше трех месяцев кредиторскую задолженность, превышающую 300 000 руб., что соответствует признакам банкротства, установленным п. 2 ст. 3 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве).

При этом суд согласился с доводами ходатайства АО «БМ-Банк» о признании ООО «АСТ Транс Маркет» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

В соответствии со п. 1 ст. 224 Закона о банкротстве в случае, если стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом.

Арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего; наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются (п. 1 ст. 225 Закона о банкротстве).

В рассматриваемом случае и согласно сведениям «Росстата» общий размер активов ООО «АСТ Транс Маркет» за 2015 год составлял 13 251 000 руб., таким образом, имущества должника не достаточно для удовлетворения требований кредиторов в общем размере 19 272 675 661 руб. 18 коп.

Задолженность ООО «АСТ Транс Маркет» более чем в тысячу раз превышает общий размер активов ООО «АСТ Транс Маркет».

Согласно сведениям, представленным ликвидатором ООО «АСТ Транс Маркет», что также подтверждено протоколом внеочередного собрания участников ООО «АСТ Транс Маркет» № 11/07 от 12.07.2016 г., участниками должника принято решение о ликвидации общества и назначении ликвидатора.

Соответствующая запись была внесена в ЕГЮЛ 19.07.2016 г.

Заявление о признании ООО «АСТ Транс Маркет» подано в арбитражный суд 25.07.2016 г.

Таким образом, производство по делу о банкротстве ООО «АСТ Транс Маркет» возбуждено после назначения ликвидатора.

На основании изложенного суд посчитал ООО «АСТ Транс Маркет» соответствующим условиям для введения в отношении него процедуры банкротства ликвидируемого должника в соответствии со ст. 224-226 Закона о банкротстве.

Первым собранием кредиторов 14.07.2017 г. решено поручить временному управляющему обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии в отношении него процедуры конкурсного производства. Собрание кредиторов является правомочным в соответствии с п. 4 ст. 12 Закона о банкротстве.

НП СРО АУ «Развитие» в материалы дела представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Филиппова Дмитрия Сергеевича требованиям, предусмотренным ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве, изъявившего согласие быть утвержденным конкурсным управляющим в настоящем деле о несостоятельности (банкротстве).

Поскольку кандидатура Филиппова Д.С. соответствует требованиям, установленным нормами Закона о банкротстве, суд признает возможным утвердить его конкурсным управляющим должника с вознаграждением, установленным Законом о банкротстве.

Расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию в порядке, предусмотренном ст. 110 АПК РФ.

На основании ст. 3, 4, 20, 20.6, 32, 45, 124 и 224-226 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и руководствуясь ст. 9, 16, 41, 64-68, 71, 75, 110, 156, 167, 176 и 223 АПК РФ, арбитражный суд

#### РЕШИЛ:

Признать ООО «АСТ Транс Маркет» (ОГРН 1027700171278, ИНН 7706228659) несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Открыть в отношении ООО «АСТ Транс Маркет» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать с ООО «АСТ Транс Маркет» в пользу АО «БМ-Банк» денежные средства в сумме 6 000 руб. в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины за рассмотрение заявления о признании должника несостоятельным (банкротом).

Утвердить конкурсным управляющим ООО «АСТ Транс Маркет» Филиппова Дмитрия Сергеевича (ИНН 590849266298, адрес для направления корреспонденции: 107014, г. Москва, а/я 454, регистрационный номер в Росреестре – 13441).

Прекратить полномочия руководителя ООО «АСТ Транс Маркет», иных органов управления должника, за исключением полномочий органов управления должника, уполномоченных в соответствии с учредительными документами принимать решения о заключении крупных сделок,

принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицам или третьими лицами для исполнения обязательств должника.

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему Филиппову Д.С. в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию, печати и штампы, материальные и иные ценности должника.

Снять ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего ООО «АСТ Транс Маркет» о завершении конкурсного производства **на 16 января 2018 г. в 14 час 40 мин** в здании Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал № 11024.

Обязать конкурсного управляющего выполнить требования ст. 28 и 128 Закона о банкротстве, представить в суд доказательства опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, заблаговременно в срок судебного заседания по рассмотрению отчета конкурсного управляющего представить в суд отчет о проделанной работе с приложением документов, подтверждающих изложенные в отчете сведения.

Решение может быть обжаловано в течение месяца, а в части утверждения конкурсного управляющего должника в течение десяти дней в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.В. Гончаренко



3807495

Архивная копия  
Архивного управления  
ГБУ МосгорБТИ

14 этаж

Торгово-жилая зона на (назначение здания) по Ореховки 1-й дом № 14 (местимость) стр. корп. № 1А ЮАО района гор. Москвы

Кварт. №	3646-46
Инвент. №	6635
Шифр фонда	
Шифр проекта	

Владелец ООО «КБФ АСТ» 1. Общие сведения  
Число этажей 2  
Год постройки 2005 переоборудовано в г. Год последнего кап. ремонта г.  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть) тех. этаж  
Материал крыши рулонная площадь крыши 1922 кв. м  
Фасад металлич. обшивкой площадь фасадов кв. м  
Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 120 кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. кв. м  
Объем 13877 куб. м  
Общая площадь по зданию 2761,1 кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 2761,1 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		Общая площадь	В том числе жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество		общая площадь	в том числе жилая	количество		общая площадь	в том числе жилая
						жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат		
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												
	Итого												
Из общего числа жилой площади находится:													
6	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Акт государственной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта не предъявлен

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									

АДРЕС ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
ЗАРЕГИСТРИРОВАН В АДРЕСНОМ РЕЕСТРЕ  
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ МОСКВЫ  
Регистрационный № 50/02/096  
Дата рег. 28 марта 2005 г.  
С. \_\_\_\_\_

I. Нежилые помещения: общая площадь

27611

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	2496,32280											
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания	553 481											
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	2095 928											

АРХИВНАЯ КОПИЯ

Итого:

2761,1 2366,9

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						
	Итого						



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснаб.	Газо-снабжение		Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства			
		Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	Центральное		Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок		Центральное	Баллонное	Центральное	Мусоропровода	Пассажирский	Грузовой		127	220	
								От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование		Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
г/14/1А	отовиное	125	$39,00 \times 44,99 + 1,86 \times 17,18 + 9,60 \times 15,51 + 2,56 + 1,12 \times 9,80 + \frac{1}{2} \times 5,51 \times 4,88 + 2,04 \times 2,380$	1465,5	4,20	6155
	отовиное	235	$39,60 \times 44,99 + 2,70 \times 11,60 + 9,60 \times 15,51 + 1531,3 + 12,04 \times 2,440 + \frac{2,56 + 1,12}{2} \times 9,80 + \frac{1}{2} \times 5,51 \times 4,88 + \frac{1}{2} \times 9,60 \times 30,90 + \frac{2}{3} \times 31,00 \times 1,40$	1531,3	4,20	6431
	Технический		$4,20 \times 19,40 + 1,980 \times 4,700 + 6,20 \times 1,60$	56,2	2,30	1291
	площадки		$3,10 \times 7,30 + (6,60 \times 2,50 - 1,88 \times 1,80) + 9,25 \times 9,23 \times 2 + 9,45 \times 1,25 + 9,65 \times 1,30 + 1,05 \times 1,40 + 4,10 \times 1,40 + \frac{1}{2} \times 1,25 \times 1,45 + 5,70 \times 1,40 \times 2 + 9,70 \times 9,20$	53,5		
	цоколя (з.с.р.)		$46,29 \times 9,70 + 9,60 \times 6,17 + 9,70 \times 20,4 + 10,15 \times 9,70 + 1,875 \times 9,53 + 1,86 \times 9,57 + 9,20 \times 29,80 + 9,70 \times 17,45 + 9,44 \times 8,90 + 1,80 + 1,42 \times 9,70 + \frac{5,51 + 6,60}{2} \times 9,70 + 5,50 + 6,70 \times 9,70 + 1,12 \times 9,74 + 4,80 \times 9,70$	91,2		
	свекла		$9,76 + 1,88 \times 4,06 + \frac{2}{3} \times 4,30 \times 9,30$	6,2		13877

Площадь застройки:  $1465,5 + 91,2 + 6,2 = 1562,9 + 535 = 1616,4$   
 (площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

$S_{общ} = 3708,9 \text{ м}^2$

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры 360 Сборник № 33  
 вид внутренней отделки лоскут. Средняя внутренняя высота помещений 360 Таблица № 4

АРХИВНАЯ КОПИЯ

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных	Износ в процентах	Применение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	
				конструктивных элементов	в процентах	элементов с поправкой			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	монолитная ж/б плита		6		6			
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	«Экзотерм»-панели пенополиуретаном утепленные		10		10			
	б. Перегородки	пенобетонные блоки шлакобетонные							
3	Перекрытия:	чердачные	железобетонная плита	10		10			
		междуэтажные	— " —						
		подвальные	—						
4	Крыша	рубероидная		18		18			
5	Полы	плитка		8		8			
6	Проемы:	оконные	стеклопакетная	19		19			
		дверные	дуб. ир. 8						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка	обшивка вагонкой, металлочерепица	3		3			
		Внутрен. отделка	вагонка вагонкой, кафель						
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЖ						
		Печное отопл.							
		Водопровод	горизонтальный						
		Канализация	централизованная						
		Радио							
		Телефон	от гор. сети						+3
		Телевидение							
		Ванны:							
		с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.	от ТЭЖ						+8
Вентиляция	приточно-вытяжная								
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Лифты									
Электроосвещение	220В, скрытая								
9	Разные работы	штук. работы		6		6			
Итого				100		102,2			

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

процент износа (гр. 9)х100	
удельный вес (гр. 7)	



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

2

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_

вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_

Сборник № \_\_\_\_\_  
**АРХИВНАЯ КОПИЯ**

№№ 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								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы:	оконные							
		дверные							
	Отдел. работы:	Наружная отделка							
		архитект. оформл.							
		а.							
		б.							
		Внутрен. отделка							
		а.							
		б.							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с дровян. колон.						
			с горяч. водосн.						
				Горячее водоснаб.					
				Вентиляция					
				Газоснабжение					
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
9	Разные работы								
				Итого	100				
				процент износа (гр. 8)х100					
				удельный вес (гр. 7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле







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 — наружи. 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		канализ.	водопров. трубы	п/м										
32	унитазы		шт.											
33	сmyвные бачки		шт.											
34	канализац. трубы		п/м											
35	Прочие работы	трубы горяч. водосн.	п/м											
36		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/лоджи	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.											

АРХИВНАЯ КОПИЯ

Потребность в капремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

\* \* \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.      Работу выполнил \_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись)