



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ



## Отчет №80/2021

об оценке рыночной стоимости четырех нежилых  
помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул.  
Можайский Вал, д.8

Основание для оценки:	Договор № 0821-17-02 от 20.08.2021
Дата оценки:	26.08.2021
Дата состав- ления Отчета:	27.08.2021
Заказчик:	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ»

г. Москва – 2021 год

**СОДЕРЖАНИЕ**

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА).....	5
1.1.	Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки .....	5
1.2.	Порядковый номер Отчета и дата составления .....	5
1.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	5
1.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
1.5.	Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	6
1.6.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	10
3.1.	Сведения о Заказчике .....	10
3.2.	Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	10
3.3.	Оценщик Исполнителя.....	10
3.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	11
3.5.	Сведения о независимости Оценщика .....	11
3.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	12
4.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ .....	13
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	16
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	18
7.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	19
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	19
7.2.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	19
7.3.	Информация о текущем использовании объектов оценки .....	24
7.4.	Информация об износе и устареваниях .....	24
7.4.1.	Физический износ объектов оценки .....	24
7.4.2.	Функциональное устаревание объектов оценки .....	25
7.4.3.	Экономическое устаревание объектов оценки.....	25
7.5.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	25
7.6.	Характеристика местоположения объектов оценки .....	25



<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>31</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	31
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки ...	35
8.3. Анализ рынков, к которым принадлежит объект оценки .....	36
8.3.1. Рынок помещений свободного назначения Москвы. I квартал 2021г. 36	
8.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесены объекты оценки .....	43
8.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	64
8.4. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения .....	65
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>67</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>68</b>
10.1. Основные этапы проведения оценки .....	68
10.2. Инспекция объектов оценки.....	68
10.3. Теория оценки.....	68
10.3.1. Затратный подход.....	68
10.3.2. Сравнительный подход .....	69
10.3.3. Доходный подход.....	70
10.3.4. Согласование результатов .....	71
10.4. Обоснование применения подходов к оценке .....	71
10.4.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода .....	71
10.4.2. Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода .....	72
10.4.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода .....	73
10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.....	73
10.5.1. Выбор единицы сравнения .....	73
10.5.2. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора .....	74

10.5.3. Расчет нежилого помещения, общей площадью 604,3 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299. ....	77
10.5.4. Расчет нежилого помещения, общей площадью 142,9 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:12270 .....	84
10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода ..	87
10.6.1. Определение ставки арендной платы нежилого помещения, общей площадью 604,3 кв.м, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299 .....	89
10.6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода .....	96
10.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – машиномест с использованием сравнительного подхода.....	96
10.7.1. Расчет машиноместа, общей площадью 32,1 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964 и машиноместа, общей площадью 29,8 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852 .....	98
10.8. Расчет стоимости объекта оценки – машиноместа с использованием доходного подхода .....	101
10.8.1. Определение ставки арендной платы машиноместа, общей площадью 32,1 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964 и машиноместа, общей площадью 29,8 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852.....	103
10.8.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – машиномест с использованием доходного подхода .....	107
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	108
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ .....	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	125

## **1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)**

### **1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки**

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор №0821-17-02 об оказании услуг по оценке от 20.08.2021, заключенный между Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН», в лице Генерального директора Бирюкова Валерия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Заказчиком – Обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ», в лице конкурсного управляющего Павлова Дмитрия Эдуардовича (ИНН 500600073300, СНИЛС 080-413-181 24, ОГРНИП 308501502400011, рег. номер 9198, адрес для корреспонденции: 105118, г. Москва, а/я 10, член Саморегулируемая организация «Союз менеджеров и арбитражных управляющих» (ОГРН 1027709028160, ИНН 7709395841, адрес: 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, корп. 15, тел (495) 713-90-65, www.srosoyuz.ru)), действующего на основании определения Арбитражного суда г. Москвы от 14.11.2019 года по делу А40-35533/18-178-48 «Б», с другой стороны.

### **1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления**

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет порядковый номер 80/2021. Датой составления Отчета является 27.08.2021.

### **1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

**Объектом оценки** в соответствии с Заданием на оценку (Приложение №1 к Договору №0821-17-02 об оказании услуг по оценке от 20.08.2021) является четыре нежилых помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8:

1. Нежилое помещение, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299.

2. Нежилое помещение, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 77:07:0007002:12270.

3. Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964.

4. Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852.

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

Для определения стоимости объектов оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке по составу

Наименование	Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Согласованная рыночная стоимость(округленно), руб.	Согласованная рыночная стоимость(округленно), руб., без НДС <sup>1</sup>
Нежилое помещение, общей площадью 604,3 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299	Не применялся	57 603 689	57 660 433	<b>57 600 000</b>	<b>48 000 000</b>
Нежилое помещение, общей площадью 142,9 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером 77:07:0007002:12270	Не применялся	6 810 828	Не применялся	<b>6 800 000</b>	<b>5 667 000</b>
Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 32,1 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964	Не применялся	3 301 742	2 412 199	<b>2 900 000</b>	<b>2 417 000</b>
Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 29,8 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852	Не применялся	3 065 168	2 239 363	<b>2 700 000</b>	<b>2 250 000</b>
<b>Итого</b>				<b>70 000 000</b>	<b>58 334 000</b>

Источник: расчет Оценщика

### 1.5. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, представляющего собой четыре нежилых помещения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8, по состоянию на 26.08.2021 оценивается суммой (округленно), без НДС:

**58 334 000 (Пятьдесят восемь миллионов триста тридцать четыре тысячи) российских рублей, из них:**

- рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299:

**48 000 000 (Сорок восемь миллионов) российских рублей,**

- рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 77:07:0007002:12270:

**5 667 000 (Пять миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч) российских рублей,**

<sup>1</sup> На основании подпункта 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которой операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.



## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

- рыночная стоимость нежилого помещения (Машиноместа), общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964:

**2 417 000 (Два миллиона четыреста семнадцать тысяч) российских рублей,**

- рыночная стоимость нежилого помещения (Машиноместа), общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852:

**2 250 000 (Два миллиона двести пятьдесят тысяч) российских рублей.**

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины рыночной стоимости объектов оценки, и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, №7).

### 1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 5 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Генеральный директор

В.В. Бирюков

Оценщик

М.Ю. Фабричных



**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Задание на оценку приведено в редакции Приложения №1 к Договору №0821-17-02 об оказании услуг по оценке от 20.08.2021.

Таблица 2

**Задание на оценку**

Требования ФСО к составу Задания на оценку	ФСО	Состав Задания на оценку
Объект оценки	ФСО №1 п. 21а	Четыре нежилых помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8
Адрес объекта оценки	-	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО №7 п. 8	1. Нежилое помещение, общей площадью 604,3 кв.м, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299. 2. Нежилое помещение, общей площадью 142,9 кв. м с кадастровым номером 77:07:0007002:12270. 3. Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 32,1 кв.м, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964. 4. Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 29,8 кв.м, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО №7 п. 8	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в следующих документах: ❖ Выписка из ЕГРН. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 28.07.2021 года к кадастровому номеру: 77:07:0007002:12299; ❖ Отчет на основании информации из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости № 99/2020/366638972 от 17.12.2020 к кадастровому номеру: 77:07:0007002:12270; ❖ Выписка из ЕГРН. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 28.07.2021 года к кадастровому номеру: 77:07:0007002:11964 ❖ Выписка из ЕГРН. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 28.07.2021 года к кадастровому номеру: 77:07:0007002:11852.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО №1 п. 21б ФСО №7 п. 8	Право собственности Ограничения (обременения) этих прав: Залог в пользу АО «МЕТРОБАНК»
Цель оценки	ФСО №1 п. 21в	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	ФСО №1 п. 21г	Для выставления объекта оценки на торги в рамках процедуры банкротства должника. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	ФСО №1 п. 21д	Рыночная
Дата оценки	ФСО №1 п. 21е	26.08.2021
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО №1 п. 21ж	Ограничения и допущения, возникшие в процессе оценки, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке
Денежная единица для измерения стоимости		Рубль
Особенности проведения осмотра объекта оценки	ФСО №7 п. 5	Объем работ по осмотру оцениваемого имущества ограничивается визуальным осмотром
Итоговая величина стои-	ФСО №3	Итоговая величина стоимости будет представлена в виде конкретного числа

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Требования ФСО к составу Задания на оценку	ФСО	Состав Задания на оценку
мости	п. 14	с округлением по математическим правилам округления
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	ФСО №7 п. 30	Определение границ интервалов не предусмотрено
Обременения в отношении объекта оценки	-	В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений

*Источник: данные Заказчика*

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о Заказчике

В соответствии с Договором №0821-17-02 об оказании услуг по оценке от 20.08.2021 Заказчиком оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ». В таблице ниже представлены сведения о Заказчике.

Таблица 3

Сведения о Заказчике

Наименование	Сведения о Заказчике
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ»
Место нахождения	121151, г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8Б
ИНН/КПП	7730562750 / 773001001
ОГРН	5077746884177 от 06.06.2007 г.
Конкурсный управляющий	Павлов Дмитрий Эдуардович

Источник: данные Заказчика

#### 3.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 4

Сведения об Исполнителе

Наименование	Сведения об Исполнителе
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Место нахождения	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
ИНН/КПП	7707549535 / 771501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 495 778 82 08
Генеральный директор	Бирюков Валерий Валерьевич
Полис страхования ответственности оценщиков	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности оценщика в ООО «Абсолют Страхование» (Полис №022-073-005675/20-2 от 07.05.2021 г.). Срок действия с 07.05.2021г. по 27.08.2021г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей

Источник: данные Исполнителя

#### 3.3. Оценщик Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные Оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5

Сведения об Оценщике, проводившем оценку

Наименование	Сведения об Оценщике
ФИО	Фабричных Мария Юрьевна
Опыт Работы в оценке (лет)	с 21.12.2017
Сведения об образовании (базовое и оценочное)	Диплом магистра 107704 0224215, р № 2093 М Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» по направлению «08.04.01 Строительство», дата выдачи 09.07.2019 Диплом о профессиональной переподготовке АА-1 № 002282, р. № Д-03875/16



Наименование	Сведения об оценщике
	выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи 30.06.2016
Членство в СРО (наименование СРО, реквизиты подтверждающих документов)	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (регистрационный номер 902 от 26.05.2021). Местонахождение: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д.34, корп.10
Специализация (оценка недвижимости, оценка движимого имущества, оценка бизнеса)	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018789-1 от 29.03.2021 г. по направлению « <b>Оценка недвижимости</b> », выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата – до 29.03.2024 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (оценщиков)	Ответственность оценщика застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование». Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 022-073-007273/21 от 27.04.2021 г. Срок действия Договора (полиса) страхования: с 27.04.2021 г. по 26.04.2022 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Место нахождения оценщика	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
Номер контактного телефона	+7 495 778 82 08, доб. 113
Адрес электронной почты оценщика	fmu@expertadvice.ru

Источник: данные Исполнителя

У Исполнителя с Оценщиком заключен трудовой договор:

- ❖ с М.Ю. Фабричных – Договор №05/18 от 24.09.2018.

### **3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

- ❖ Настоящим ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ❖ ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- ❖ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### **3.5. Сведения о независимости Оценщика**

- ❖ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
- ❖ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- ❖ Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- ❖ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

**3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

#### **4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ**

##### Общие понятия оценки приведены в разделе II ФСО №1:

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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 №2)».

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

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.

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

##### Общие понятия подходов к оценке приведены в разделе III ФСО №1:

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.

##### Общие понятия видов стоимости:

В статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости:

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

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

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (пункт 7 ФСО №2).

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (пункт 8 ФСО №2).

Термины и определения, используемые при оценке объектов недвижимого имущества:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (статья 130 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (статья 1 ГК РФ).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (пункт 4 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (пункт 13 ФСО №7).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Неспециализированное имущество – имущество, которое продается на рынке.

В настоящем Отчете оценщики/Оценщик – это физическое лицо/лица, выполнившие и подписавшие Отчет об оценке.

Глоссарий сокращений и аббревиатур

БТИ – Бюро технической инвентаризации.

ВВП – валовой внутренний продукт.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.

долл. США – доллар США (официальная денежная валюта США).

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости о кадастровой стоимости объек-

та недвижимости..

ИПЦ – индекс потребительских цен.

мин. – минута (внесистемная единица измерения времени).

мин. п. – минут пешком.

мин. тр. – минут транспортом.

МКАД – Московская кольцевая автодорога.

м/м – машиноместо.



## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

---

м<sup>2</sup> – квадратный метр (единица измерения площади).

НДС – налог на добавленную стоимость.

СРО «СФСО» – Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

НЭИ – наиболее эффективное использование.

ТЦ – торговый центр.

ОР – операционные расходы.

руб. – российский рубль (национальная валюта Российской Федерации).

РФ – Российская Федерация.

ТТК – Третье транспортное кольцо.

СРО – саморегулируемая организация оценщиков.

ФЗ – Федеральный закон.

ФСО – федеральные стандарты оценки.

ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации.

GLA – общая площадь, подлежащая сдаче в аренду (арендопригодная площадь).

ЖК – жилой комплекс.

В расчетах используется Международная система единиц измерения СИ. В процессе оценки Исполнитель оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

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

1. В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель (если уместно, в зависимости от вида объекта оценки) не проводит специальных экспертиз в отношении объекта оценки, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, а также инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на нее. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий либо ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений, которые оговариваются в Отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Оценщик исходит из того, что вся предоставленная информация об объекте оценки является достоверной и полной. Оценщик опирался на исторические и фактические данные, предоставленные Заказчиком, и проводил анализ на предмет их полноты и точности в пределах своей компетенции. Оценщик не несет ответственности за характеристики объекта оценки, которые невозможно обнаружить иначе, кроме как путем изучения соответствующей документации. При наличии таких характеристик Оценщик не несет ответственности, в случае если ему не была предоставлена соответствующая подтверждающая документация.
6. Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны и в том случае, если документы являются незаверенными в установленном порядке копиями и не подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщика нет оснований сомневаться в их достоверности.
7. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
8. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
9. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими видимых ошибок.
10. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

11. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.
  12. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
  13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
  14. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на рыночную стоимость объекта оценки.
  15. Допускается возможность использования в расчетах за период с даты оценки до даты составления Отчета фактических макроэкономических и отраслевых показателей, принимая их в качестве частного варианта прогноза, имеющегося на дату оценки.
  16. Датой, по состоянию на которую произведена оценка объекта оценки, является 26.08.2021. В случае необходимости использования в расчетах показателей в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по установленному Банком России обменному курсу на дату оценки или другие соответствующие даты.
  17. Все расчеты выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
  18. Допускается приведение в расчетах и таблицах округленных значений расчетных величин.
  19. По информации Заказчика, на объект оценки наложено обременение в виде залога в пользу АО «МЕТРОБАНК». Оценка объекта оценки проводится без учета обременения в виде залога в пользу АО «МЕТРОБАНК».
  20. Оценщик не проводил обмеры помещений объекта оценки. Значения площадей и других технических параметров объекта были определены на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком.
- Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.

## **6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов, регламентирующих практику профессиональной оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации по состоянию на дату оценки и дату составления настоящего Отчета, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>2</sup>.

Настоящая работа также была выполнена в соответствии с базовыми положениями стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», членом которого является Оценщик Исполнителя настоящей оценки.

Применяемые стандарты Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»:

1. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол № 2 от 03.10.2016);
2. Правила профессиональной этики Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов оценки», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол № 2 от 03.10.2016).

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами Саморегулируемой организацией «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления Отчета редакциям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и федеральных стандартов оценки.

---

<sup>2</sup> С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.



## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложениях к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. Основными источниками информации являлись:

- ❖ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.07.2021 года (кадастровый номер: 77:07:0007002:12299);
- ❖ Отчет на основании информации из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости № 99/2020/366638972 от 17.12.2020 к кадастровому номеру: 77:07:0007002:12270;
- ❖ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.07.2021 года (кадастровый номер: 77:07:0007002:11964);
- ❖ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.07.2021 года (кадастровый номер: 77:07:0007002:11852);
- ❖ Прочие документы и информация, указанные по тексту настоящего Отчета.

### 7.2. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Настоящий раздел Отчета подготовлен с использованием информации, указанной в разделе 7.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки» настоящего Отчета.

**Объектом оценки** в соответствии с Задаaniem на оценку (Приложение №1 к Договору №0821-17-02 об оказании услуг по оценке от 20.08.2021) является четыре нежилых помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8:

1. Нежилое помещение, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299.

2. Нежилое помещение, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 77:07:0007002:12270.

3. Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964.

4. Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852.

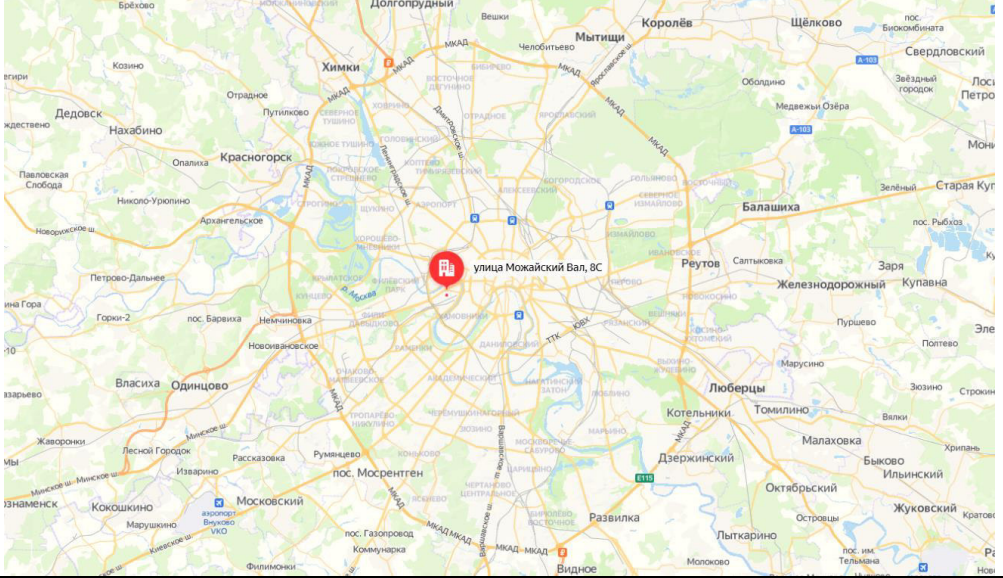
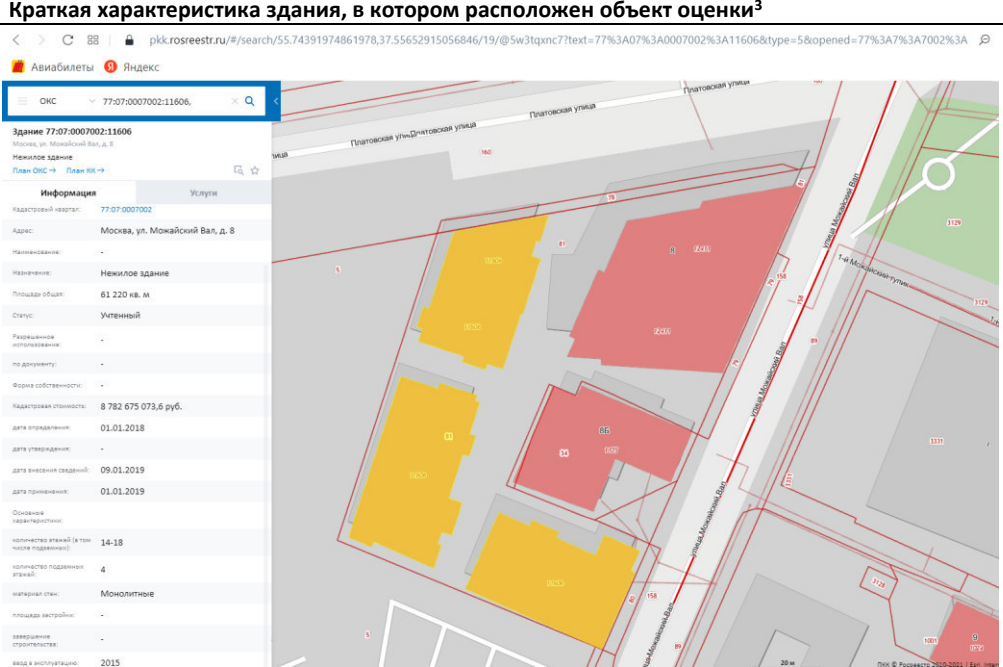
Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в нижеследующих таблицах.

Таблица 6

Краткая характеристика нежилого здания, в котором расположен объект оценки

Наименование показателя	Значение показателя
<b>Описание местоположения здания</b>	
Адрес	По данным ПКК: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8; по данным Яндекс карт: г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8С, 8сб
Административный округ (район)	ЗАО (район «Дорогомилово»)
Удаленность от станции метро	13 минут пешком от ст.м. «Студенческая»
Расположение относительно	Кутузовский проспект – 470 м Садовое кольцо – 1,9 км

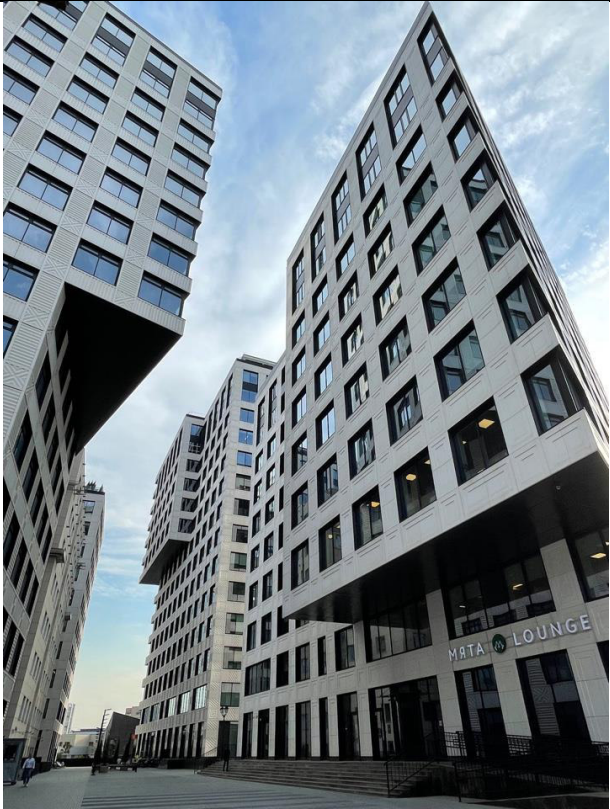
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Значение показателя
основных магистралей	Третье транспортное кольцо – 1,4 км МКАД – 12 км
Линия расположения	Первая линия второстепенной дороги
Тип застройки окружения	Окружением объекта оценки являются многоквартирные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры
Характеристика доступности	Местоположение объекта исследования характеризуется хорошей транспортной доступностью, подъезд к объекту осуществляется по улице Платовская
Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы	
Данные ПКК	<p><b>Краткая характеристика здания, в котором расположен объект оценки<sup>3</sup></b></p>  <p>Авиабилеты Яндекс</p> <p>ОКС 77:07:0007002:11606</p> <p>Здание 77:07:0007002:11606 Москва, ул. Можайский Вал, д. 8 Нежилое здание План ОКС → План КС →</p> <p><b>Информация</b> Услуги</p> <p>Кадастровый номер: 77:07:0007002</p> <p>Адрес: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8</p> <p>Назначение: -</p> <p>Назначение: Нежилое здание</p> <p>Площадь общ.: 61 220 кв. м</p> <p>Статус: Упленный</p> <p>Разрешенное использование: -</p> <p>по документам: -</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 8 782 675 073,6 руб.</p> <p>дата определения: 01.01.2018</p> <p>дата утверждения: -</p> <p>дата внесения сведений: 09.01.2019</p> <p>дата прекращения: 01.01.2019</p> <p>Основная характеристика:</p> <p>число этажей (в том числе подземных): 14-18</p> <p>число подземных этажей: 4</p> <p>материал стен: Монолитные</p> <p>плоская застройка: -</p> <p>завершение строительства: -</p> <p>ввод в эксплуатацию: 2015</p>
Наименование объекта	Здание, назначение: нежилое, 14-18-этажное (подземных этажей 4), общая площадь 61 220 м <sup>2</sup>
Кадастровый номер	77:07:0007002:11606
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	Нежилое здание

<sup>3</sup> Источник информации:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74375915786876,37.55542670471125/19/@5w3tqxc7?text=77%3A07%3A0007002%3A11606&type=5&opened=77%3A7%3A7002%3A11606>

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Значение показателя
Наземная этажность	14-18
Подземная этажность	4
Общая площадь, м <sup>2</sup>	61 220
Год постройки	2015
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Нет данных
Строительный объем, м <sup>2</sup>	Нет данных
Основные конструктивные элементы	Стены – монолитные
Инженерное оборудование и благоустройства	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение, вентиляция
Инженерно-техническое состояние	Отличное
Фотография здания (внешний вид)	
<b>Краткая характеристика объекта оценки к.н. 77:07:0007002:12299</b>	
Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение (общая площадь – 604,3 м <sup>2</sup> ) с кадастровым номером 77:07:0007002:12299
Тип помещения	Нежилое встроенное помещение
Назначение помещений	Помещение свободного назначения
Текущее использование	После проведения ремонтных работ, может использоваться по назначению
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 77:07:0007002:12299-77/051/2021-6 от 27.07.2021
Правообладатель	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ»

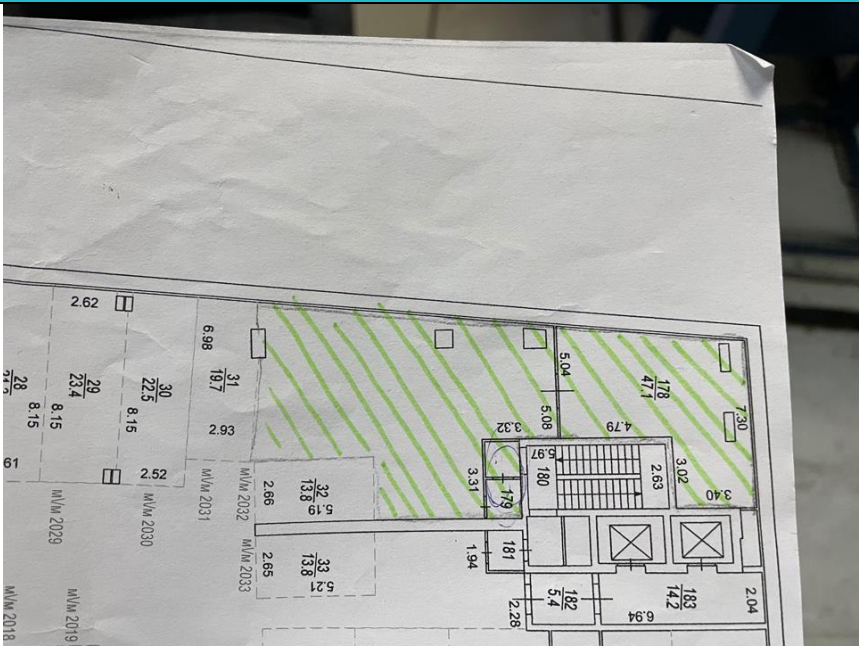
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Значение показателя
Существующие ограничения (обременения) права	Залог в пользу АО «МЕТРОБАНК» <sup>4</sup>
Кадастровый номер	77:07:0007002:12299
Этаж расположения	-1
Общая площадь, м <sup>2</sup>	604,3
Наличие отдельного входа	нет
Внутренняя отделка помещений и техническое состояние	Без ремонта
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации
<b>Краткая характеристика объекта оценки к.н. 77:07:0007002:12270</b>	
Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение (общая площадь – 142,9 м <sup>2</sup> ) с кадастровым номером 77:07:0007002:12270
Тип помещения	Нежилое встроенное помещение
Назначение помещений	Помещение общего пользования
Текущее использование	На часть площади 47,1 м <sup>2</sup> размещена система пожарной безопасности Остальная площадь – лестничный тамбур, помещение общего пользования в паркинге
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 77:07:0007002:12270-77/051/2020-1 от 12.11.2020
Правообладатель	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ»
Существующие ограничения (обременения) права	Залог в пользу АО «МЕТРОБАНК»
Кадастровый номер	77:07:0007002:12270
Этаж расположения	-2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	142,9
Наличие отдельного входа	нет
Внутренняя отделка помещений и техническое состояние	Удовлетворительное
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации

<sup>4</sup> Информация о залоге предоставлена Заказчиком



ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Значение показателя
Схема помещения	
<b>Краткая характеристика объекта оценки к.н. 77:07:0007002:11964</b>	
Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение (общая площадь – 32,1 м²) с кадастровым номером 77:07:0007002:11964
Тип помещения	Нежилое встроенное помещение
Назначение помещений	машиноместо
Текущее использование	Используется по назначению – в качестве машиноместа
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 77:07:0007002:11964-77/051/2021-6 от 28.07.2021
Правообладатель	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ»
Существующие ограничения (обременения) права	Залог в пользу АО «МЕТРОБАНК»
Кадастровый номер	77:07:0007002:11964
Этаж расположения	-3
Общая площадь, м²	32,1
Наличие отдельного входа	нет
Внутренняя отделка помещений и техническое состояние	Среднее рабочее
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации
<b>Краткая характеристика объекта оценки к.н. 77:07:0007002:11852</b>	
Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение (общая площадь – 29,8 м²) с кадастровым номером 77:07:0007002:11852
Тип помещения	Нежилое встроенное помещение

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Значение показателя
Назначение помещений	машиноместо
Текущее использование	Используется по назначению – в качестве машиноместа
Вид права	Собственность
Номер и дата государственной регистрации права	№ 77:07:0007002:11852-77/051/2021-6 от 28.07.2021
Правообладатель	ООО «РЕГИОНАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ»
Существующие ограничения (обременения) права	Залог в пользу АО «МЕТРОБАНК»
Кадастровый номер	77:07:0007002:11852
Этаж расположения	-3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	29,8
Наличие отдельного входа	нет
Внутренняя отделка помещений и техническое состояние	Среднее рабочее
Инженерное оборудование и благоустройства	Электроснабжение, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика, Публичная кадастровая карта, Данные публичного портала Росреестра «Справочная информация об объектах недвижимости онлайн», Результаты осмотра объектов оценки.

### 7.3. Информация о текущем использовании объектов оценки

Назначение нежилого помещения, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:12299 – помещение свободного назначения. На дату оценки не эксплуатируется, т.к. требует проведения ремонта. После проведения ремонта может использоваться по своему прямому назначению – в качестве помещения свободного назначения с наиболее возможным вариантом использования в качестве складского помещения.

Назначение нежилого помещения, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:12270 – помещение свободного назначения. В части помещения площадью 47,1 м<sup>2</sup> находится система пожарной безопасности. Небольшая часть помещения является тамбуром перед лестничной клеткой. Оставшуюся часть помещения использовать под машиноместа нельзя, т.к. выезд ограничивается из-за двух перпендикулярно стоящих машин, а также требованиями по пожарной безопасности (блокирование лестницы). Помещение может использоваться по своему прямому назначению - в качестве зоны общего пользования и вспомогательного помещения.

Назначение жилых помещений, общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:11964 и общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:11852 – машиноместа. На дату оценки эксплуатируются по своему прямому назначению.

### 7.4. Информация об износе и устареваниях

#### 7.4.1. Физический износ объектов оценки

Физический износ здания, в котором расположены объекты оценки, определен в результате анализа данных о нежилом здании, а также при самостоятельном расчете Оценщиком, и составил 4%. Расчет физического износа методом срока жизни представлен в таблице ниже.

Таблица 7



Расчет физического износа методом срока жизни

Характеристика	Показатель
Нормативный срок службы, лет <sup>5</sup>	150
Год постройки	2015
Дата оценки (год)	2021
Фактический срок службы, лет	6
<b>Физический износ, %</b>	<b>4%</b>

Источник: анализ Оценщика

#### 7.4.2. Функциональное устаревание объектов оценки

Функциональный износ (устаревание) – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ (услуг) требованиям современных рыночных стандартов.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью затрат на воспроизводство и стоимостью затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустрашимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Неустрашимое функциональное устаревание, как правило, вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства.

Признаком неустрашимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Признаки функционального устаревания объекта оценки не выявлены.

#### 7.4.3. Экономическое устаревание объектов оценки

Экономическое устаревание проявляется в спаде активности на рынке коммерческой недвижимости, превышении предложения над спросом, увеличении сроков экспозиции объектов и, как следствие, увеличении дисконтов к их первоначальной цене предложения. Возможное экономическое устаревание было учтено при введении корректировки на торг к оцениваемому помещению. Остальных факторов экономического устаревания Оценщиком не выявлено.

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

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

#### 7.6. Характеристика местоположения объектов оценки

Объект оценки находится по адресу: ул. Можайский Вал, д.8 в Западном АО г. Москвы, р-н Дорогомилово.

**Москва**<sup>6</sup> – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области. Крупнейший по численности населения город России и ее субъект – 12 655 050 человек (2021), самый населенный из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещерской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2 550 км<sup>2</sup>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали

<sup>5</sup> Источник информации: [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=build\\_works&id=651/](http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651/).

<sup>6</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва/>.

(МКАД), остальные 1 691,5 км<sup>2</sup> – за ней. Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в ее среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы). Как субъект федерации, г. Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Территориальными единицами г. Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, а также Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий, которые полностью расположены за пределами МКАД.

В свою очередь, округа г. Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в г. Москве 125 районов.

Также в состав г. Москвы входит 21 поселение.

Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в г. Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в г. Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от нее.

**Западный административный округ (ЗАО)**<sup>7</sup> — один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 13 районов.

По территории ЗАО проходят Филёвская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая и Солнцевская линии метро и Московское центральное кольцо.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на Проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

В состав округа входят 13 районов: Внуково, Дорогомилово, Крылатское, Кунцево, Можайский, Ново-Переделкино, Очаково-Матвеевское, Проспект Вернадского, Раменки, Солнцево, Тропарево-Никулино, Филевский Парк, Фили-Давыдково.

- Крупнейшим по населению районом Западного округа является район Кунцево, наименьшим — Внуково.
- Крупнейший по площади — Раменки, а самый маленький — Проспект Вернадского.
- Наибольшая плотность населения — в районе Фили-Давыдково, наименьшая — во Внукове.

Автодороги:

- Проспект Вернадского
- Улица Лобачевского / Аминьевское шоссе / Рублёвское шоссе
- Мичуринский проспект / Озёрная улица / Боровское шоссе
- Ломоносовский проспект / Минская улица
- Университетский проспект
- Улица Косыгина
- Бережковская набережная / Воробьёвское шоссе / Мосфильмовская улица
- Большая Дорогомиловская улица
- Кутузовский проспект / Можайское шоссе
- Большая Филёвская улица

**Дорогомилово**<sup>8</sup> — район города Москвы, расположенный в Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

---

<sup>7</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный\\_административный\\_округ#Районы](https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ#Районы)

<sup>8</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Дорогомилово>

По данным на 2017 год, площадь района составляет 793 га. Район находится в пределах Западного административного округа Москвы. Границы современного района Дорогомилово проходят: по оси русла Москвы-реки, осям полос отвода: Малого кольца и Киевского направления Московской железной дороги (МЖД), оси Минской улицы, оси полосы отвода Смоленского направления МЖД до реки Москвы.

На севере, востоке и юго-востоке граничит с московскими районами Пресненский, Арбат и Хамовники Центрального административного округа, на юге — с районом Раменки, на западе и северо-западе — с районами Фили-Давыдково и Филёвский парк Западного административного округа Москвы.

Транспорт. Дорогомилово примыкает к центру Москвы и отличается высокой транспортной доступностью. Через территорию района проходят важные городские магистрали Кутузовский проспект, Большая Дорогомиловская улица и Третье транспортное кольцо.

На территории района расположены несколько станций метрополитена:

- Киевская (Филёвская линия)
- Киевская (Арбатско-Покровская линия)
- Киевская (Кольцевая линия)
- Кутузовская
- Студенческая
- Парк Победы
- Минская.

Также в пешеходной доступности от Кутузовского проспекта находятся станции «Выставочная» и «Деловой центр», формально расположенные в Пресненском районе. В 2016 году рядом с ними открылась платформа «Кутузовская» Московского центрального кольца, которая имеет переход на одноименную станцию. На территории района располагается Киевский вокзал.

На территории района работают несколько крупных торговых центров («Европейский», «Времена года»), супермаркеты («Магнолия», «Перекрёсток», «Азбука вкуса» и другие), магазины шаговой доступности, Дорогомиловский рынок, кафе, рестораны, банки, аптеки, поликлиники и коммерческие медицинские центры.

**Многофункциональный комплекс Atlantic (Атлантик)<sup>9</sup>.** Бизнес-центр класса «А» в районе Дорогомилово ЗАО.

Бизнес-центр «Атлантик» (Atlantic) находится по адресу: Можайский вал, д.8. От вокзала ходит аэроэкспресс до аэропорта Внуково. На расстоянии менее двух километров расположены выезды на главные «кольца» города: Садовое и Третье транспортное. Близость Кутузовского проспекта и набережной Москвы-реки с удобным доступом в западные и юго-западные районы дополняет преимущества местоположения.

Бизнес-комплекс площадью 78500 м<sup>2</sup> из четырех зданий разной этажности (8-10-14), объединенных подземным паркингом, был построен на участке 0,87 га в 2015 году, рядом с существующим восьмиэтажным офисным зданием.

Корпус А имеет площадь 17500 м<sup>2</sup>, В – 12600 м<sup>2</sup>, С – 10300 м<sup>2</sup> и D – 10100 м<sup>2</sup>. Фасады облицованы натуральным камнем с рельефным узором, у каждого корпуса – свой орнамент. Неординарные силуэты зданий напоминают футуристическую композицию из выступающих и заглубленных блоков. Инженерно-техническое оснащение включает четырехтрубную систему кондиционирования, вентиляцию (приточно-вытяжную), систему пожаротушения и пожарную сигнализацию. Осуществляется контроль доступа и видеонаблюдение. Установлено 26 скоростных лифтов KONE и ThyssenKrupp. Двухуровневый подземный паркинг рассчитан на 1036 м/мест, наземная автостоянка – на 70 м/мест. Парковочный коэффициент: 1/70.

Большие комнаты с высокими потолками (3,85 м) и панорамными окнами объединяются в офисные блоки размером от 60 до 300 м<sup>2</sup>. Есть просторные помещения с открытой планировкой.

Кафе, ресторан, отделение банка, аптека, магазин, банкомат. Рядом расположены крупные торговые комплексы – «Европейский» и «Дорогомиловский».

---

<sup>9</sup> <https://www.cian.ru/mnogofunkcionalnyy-kompleks-atlantic-moskva-12730/>

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

www.cian.ru/mnogofunktionalnyy-kompleks-atlantic-m

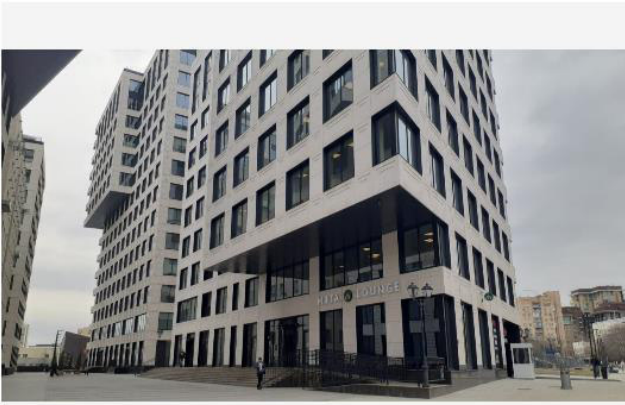
Авиабилеты Яandex

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений в бизнес-центре в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Киевская > улица Можайский Вал

## Многофункциональный комплекс Atlantic (Атлантик)

Москва, ул. Можайский Вал, 8С

Киевская, 5 минут пешком



Класс	A
Общая площадь	78 498 м²
Год постройки	2015
Этажность	14 этажей
Парковка	1036 мест


Арендная ставка  
от 32 000 до 45 000 ₽ за м² в год

Стоимость  
782 608 ₽ за м²

Офисы

Хотите стать официальным представителем?

[Отправить заявку](#)



Расположение района Дорогомилово на фрагменте карты Москвы

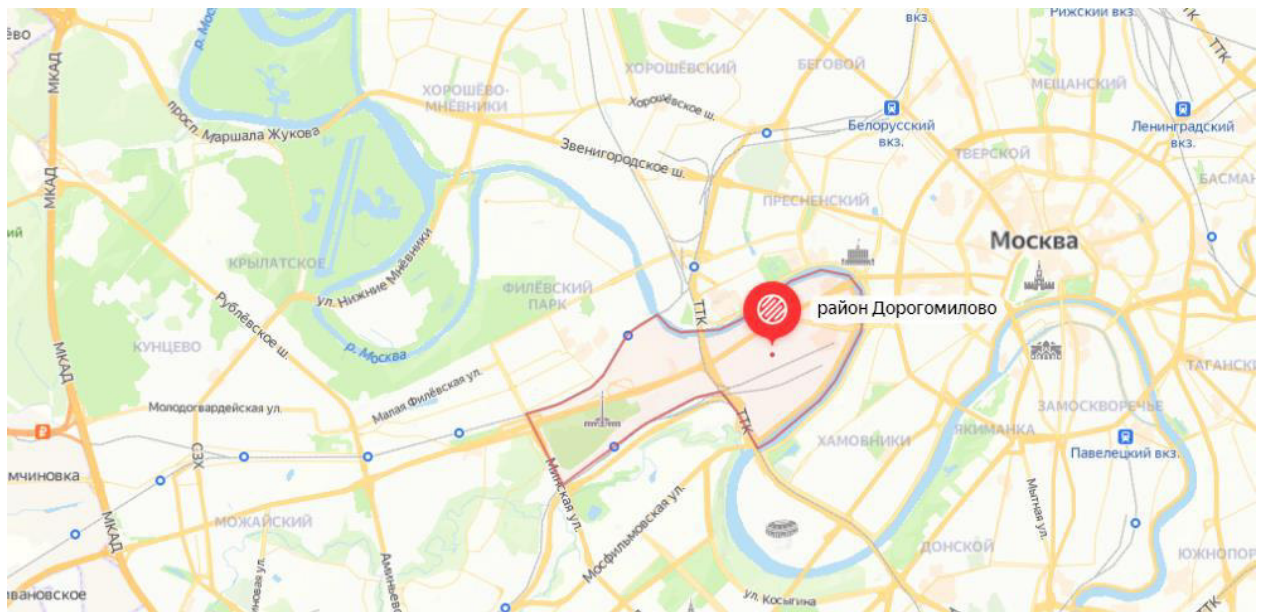


Рисунок 1

Источник: <https://yandex.ru/maps/>.



ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы

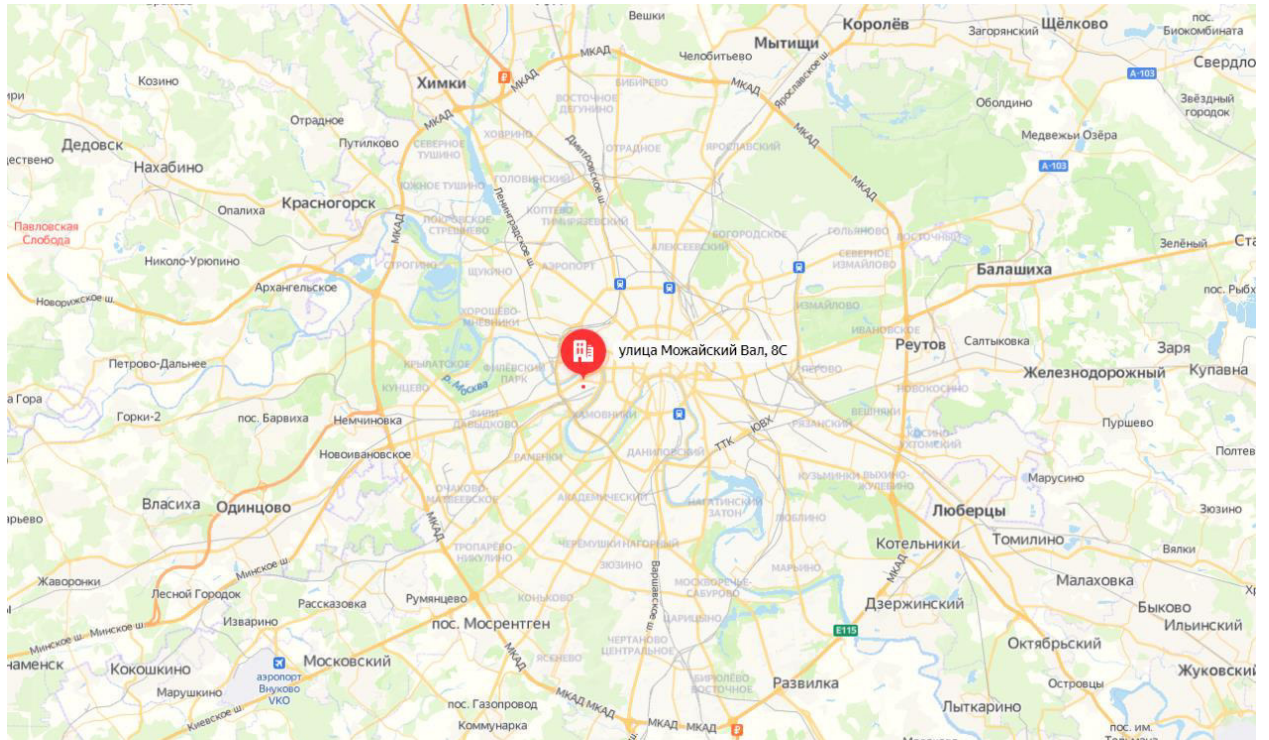


Рисунок 2

Местоположение объекта оценки

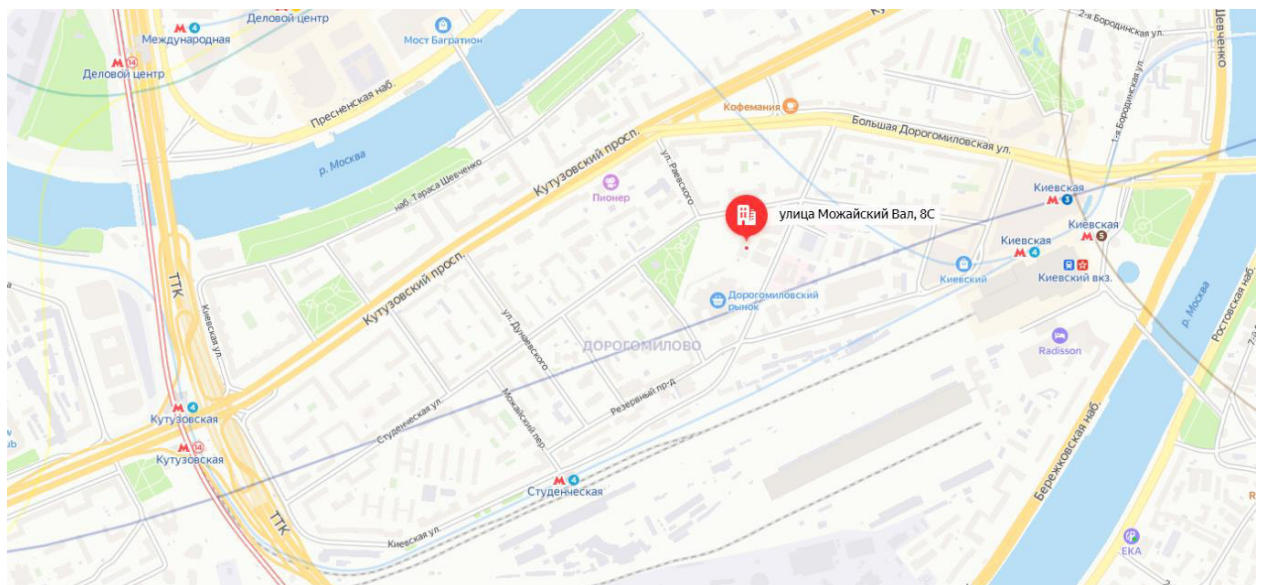


Рисунок 3

Локальное местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москвы

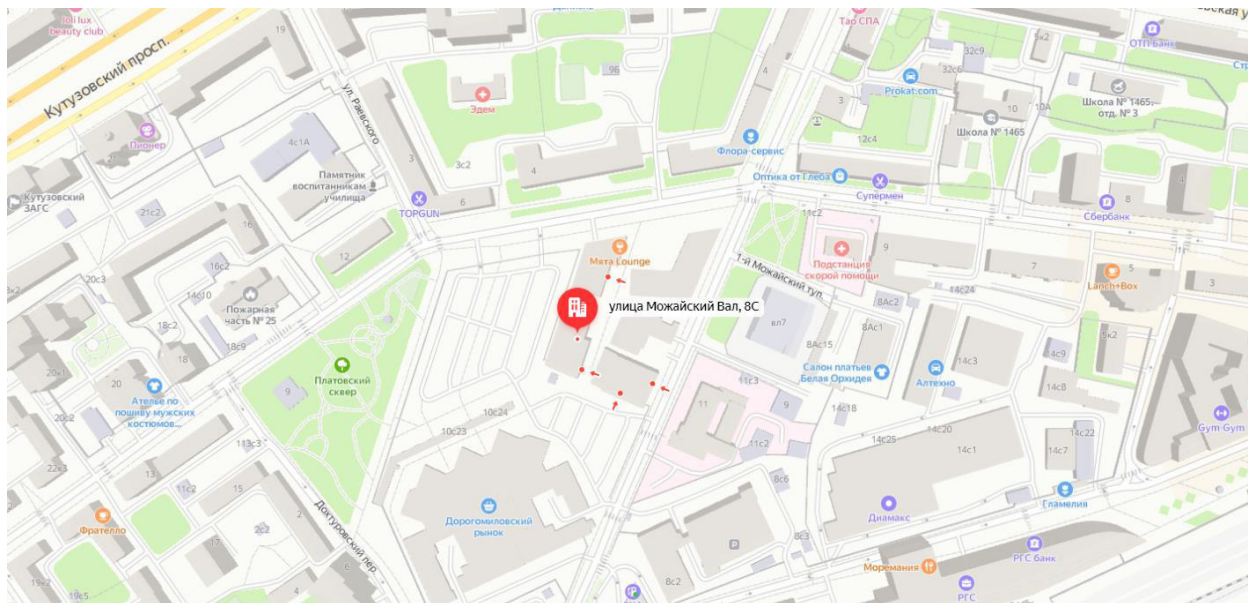


Рисунок 4

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

**Вывод:**

Местоположение объектов оценки характеризуется отличной транспортной доступностью, подъезд к зданию, в котором расположены помещения - объекты оценки - осуществляется по автомобильной дороге – асфальтовые подъездные пути, круглогодичная доступность, транспортная доступность общественным транспортом также хорошая: автобусы, маршрутные такси, остановки на расстоянии около 300-400 м.

*По результатам краткого анализа местоположения и текущей ситуации в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выражает свое профессиональное суждение, что объекты недвижимости имеют выгодное местоположение и обладают инвестиционной привлекательностью.*

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В рамках настоящего раздела Отчета об оценке представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объектов оценки.

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

Политические обстоятельства детально не рассматривались.

Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранные компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам).

Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства. При этом можно говорить, что на дату оценки риск смены курса развития страны минимален, и внутренняя политика имеет минимальное влияние на рынок объекта оценки.

#### **Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране**

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли (сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект) и перспектив развития объекта оценки.

Обзор подготовлен на основе материалов Министерства экономического развития России «Картина деловой активности за июль<sup>10</sup> 2021 года» и других источников информации.

#### **Экономическая активность**

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности<sup>11</sup> (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле<sup>12</sup>). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA<sup>13</sup>.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях

---

<sup>10</sup> Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_delovoy\\_aktivnosti\\_iyul\\_2021\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_iyul_2021_goda.html) (дата публикации 1 июля 2021 г.)

<sup>11</sup> Для оценки влияния сезонного фактора на динамику показателей использовалось программное обеспечение JDemetra+, разработанное статистической службой Европейского союза (Евростат) для корректировки сезонных колебаний.

<sup>12</sup> Оценка за апрель была скорректирована на 0,1 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.

<sup>13</sup> Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность.



АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности<sup>14</sup>. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг<sup>15</sup> населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4 квартале 2019 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	<b>10,9*</b>	<b>10,8*</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,2*</b>	<b>-2,0*</b>	<b>-1,6*</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,5</b>	<b>-7,8</b>	<b>1,4</b>	<b>2,0</b>
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Рисунок 5

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рынок труда**

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4 кварталу 2019 (апрель: -0,7%, 1 квартал 2021: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4 кварталу 2019).

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 по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн

<sup>14</sup> Данные за январь-апрель 2021 года по обороту розничной торговли и обороту общественного питания уточнены в среднем на 0,3 п.п. и 1,3 п.п. вверх соответственно по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность которых не превышает 15 человек, не относящихся к малому предпринимательству, а также в связи с изменениями внесенными респондентами в ранее предоставленные оперативные данные

<sup>15</sup> Данные за 2019 год по объему платных услуг пересмотрены на 0,1 п.п. вверх за счет уточнения респондентами ранее представленной информации. Данные за 2020 год и за январь-апрель 2021 года пересмотрены на 2,3 п.п. вверх и на 0,7 п.п. вниз соответственно согласно приказу Росстата от 28 сентября 2017 г. № 633.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4 кварталу 2019). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели рынка труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

Рисунок 6

Источник информации: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основные итоги развития г. Москвы

Далее приведены основные показатели социального и экономического развития г. Москвы за январь-июнь 2021 года<sup>16</sup>.

Таблица 8

Основные показатели социально-экономического развития г. Москвы

Наименование показателя	Июнь 2021.	В % к		Январь-июнь 2021г. в % к январю-июню 2020г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июнь 2020 г. в % к		январь-июнь 2020 г. в % к январю-июню 2019 г.
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
Индекс производства по видам деятельности <sup>17) 18)</sup>	X	126,1	105,8	113,9	96,6	100,9	101,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							

<sup>16</sup> Источник информации: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Москве ([https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июне%202021%20года»\(3\).pdf](https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20г.%20Москвы%20в%20январе-июне%202021%20года»(3).pdf)) дата публикации 05.08.2021.

<sup>17</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, гесом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год. Индекс промышленного производства к соответствующему периоду предыдущего года уточнен в связи с пересчетом индекса промышленного производства за апрель 2021 года.

<sup>18</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Наименование показателя	Июнь 2021.	В % к		Январь-июнь 2021г. в % к январю-июню 2020г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июнь 2020 г. в % к		январь-июнь 2020 г. в % к январю-июню 2019 г.
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
добыча полезных ископаемых	166664,7	245,0	105,4	150,7	58,0 <sup>15)</sup>	130,9 <sup>15)</sup>	51,1 <sup>15)</sup>
обрабатывающие производства	773756,3	179,7	96,5	172,9	92,8 <sup>15)</sup>	121,3 <sup>15)</sup>	94,3 <sup>15)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	50308,0	100,1	94,9	112,5	109,3 <sup>15)</sup>	97,3 <sup>15)</sup>	102,0 <sup>15)</sup>
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	17606,5	195,0	142,9	140,4	82,0 <sup>15)</sup>	85,0 <sup>15)</sup>	89,2 <sup>15)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	96795,5	111,0	92,1	135,0	101,0 <sup>19)</sup>	128,4 <sup>16)</sup>	93,4 <sup>16)</sup>
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. ю метров <sup>20)</sup>	1110,1	368,0	244,8	147,1	63,1	283,8	98,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	474834,5	105,9	100,9	115,1	103,2	137,9	93,1
Оборот общественного питания, млн рублей	27951,4	200,2	97,0	155,2	44,2	161,8	60,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	182700,0	174,6	100,6	120,2	55,9	127,2	78,9
Индекс потребительских цен, %	X	105,5	100,7	104,9	102,8	100,4	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	41,9	21,7	90,7	X	688,3	12 2,7	X
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>21)</sup>							
номинальная, рублей	105246,4	113,8	89,4	109,9	102,7	90,0	106,9
реальная	X	108,3	88,8	104,9	100,1	89,6	104,3

Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по г. Москве

Таким образом, в экономике России и регионе расположения объектов оценки к дате оценки сложилась ситуация действия разнонаправленных факторов, влияющих на уровень цен в исследуемом сегменте рынка прямо или опосредованно.

<sup>19)</sup> Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

<sup>20)</sup> С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>21)</sup> Данные за май 2021 г., май 2021 г. к маю 2020 г., май 2021 г. к апрелю 2021 г., январь - май 2021 г. к январю-маю 2020 г. к маю 2019 г., май 2020 г. к апрелю 2020 г., январь - май 2020 г. к 2019 г.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

При анализе рынка объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка следует сегментировать.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- ❖ недвижимое имущество – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.
- ❖ К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
- ❖ движимое имущество – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.

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

Основные виды рынков недвижимости:

- ❖ в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений)
- ❖ в зависимости от типа застройки (рынок жилой застройки, коммерческой застройки, промышленной застройки)
- ❖ в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости; неактивные рынки недвижимости)

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Укрупненная классификация объектов недвижимости<sup>22</sup> :

- ❖ Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».
- ❖ Искусственные объекты (постройки):
  - жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;
  - коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;
  - общественные (специальные) здания и сооружения:
    - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

---

<sup>22</sup> Источник информации: [http://www.aup.ru/books/m76/1\\_3.htm/](http://www.aup.ru/books/m76/1_3.htm/).

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;
- инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

В соответствии с вышеприведенной классификацией оцениваемый объект к.н. 77:07:0007002:12299 относится к коммерческой недвижимости свободного назначения (ближе к складскому). Объект к.н. 77:07:0007002:12270 относится к зоне общего пользования. Нежилые помещения к.н. 77:07:0007002:11964 и к.н. 77:07:0007002:11852 относятся к машиноместам.

В последующих разделах настоящего Отчета приводится анализ рынка из того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.

### 8.3. Анализ рынков, к которым принадлежит объект оценки

#### 8.3.1. Рынок помещений свободного назначения Москвы. I квартал 2021г.<sup>23</sup>

В прошлом году рынок коммерческой недвижимости испытал серьезные потрясения в связи с длительным локдауном: отрасль дважды столкнулась со значительным падением спроса — не только из-за привычных сезонных колебаний, но и по причине непредвиденной эпидемиологической обстановки. При этом снижение активности в коммерческом секторе на фоне пандемии оказалось даже более значительным по сравнению со спадом, обусловленным сезонным фактором, — и более продолжительным. Важно отметить, что на восстановление рынка также потребовалось время — к докризисным значениям спрос в отрасли вернулся лишь в феврале 2021 года. На текущий момент показатели в сегменте начинают постепенно расти (так было до ввода новых ограничений в июне 2021 г.).

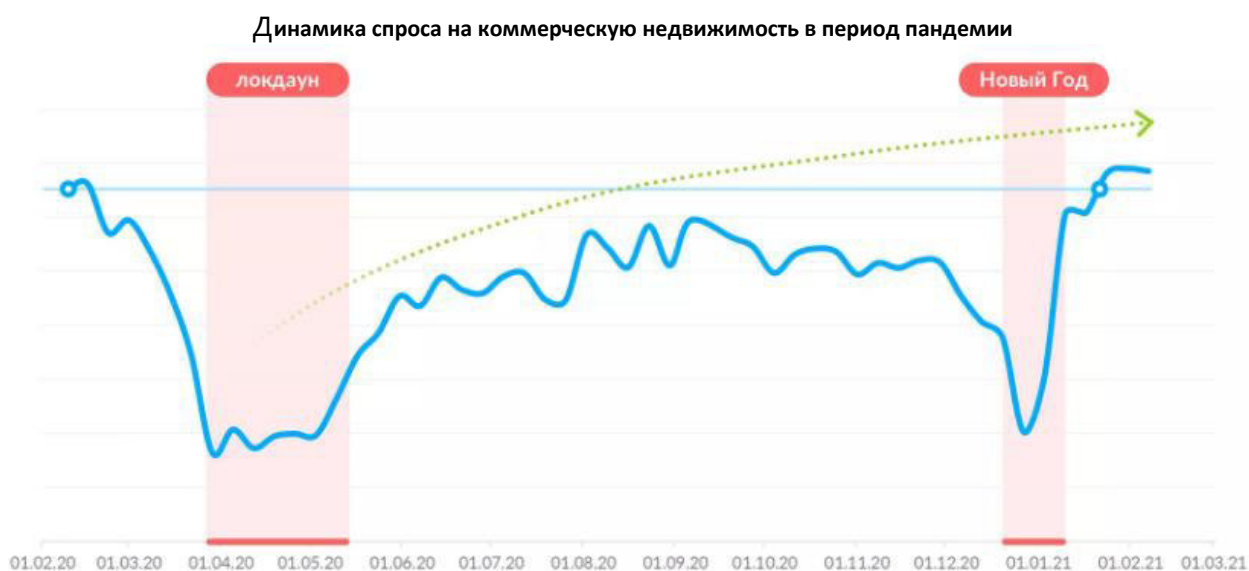


Рисунок 7

Источник информации: Внутренние данные компании «Авито».

<sup>23</sup> Источники информации: <https://www.retail.ru/articles/trendy-v-torgovoy-nedvizhimosti-2021-glazami-avito-nedvizhimosti/>



## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Помещения свободного назначения (ПСН) стали самыми востребованными коммерческими объектами за время локдауна. Спрос на них превзошел даже торговые площади, хотя ранее эти категории недвижимости демонстрировали примерно одинаковый уровень по числу запросов потенциальных покупателей и арендаторов. Популярность помещений свободного назначения во многом обусловлена их многофункциональностью и высокой адаптивностью: подобные площади возможно быстро переоборудовать под разные цели, в том числе под новые форматы, которые ранее не были так распространены, — пункты выдачи онлайн-заказов, dark store и dark kitchen. Второй по величине категорией, пользующейся наиболее высоким спросом у пользователей, стала торговая недвижимость, далее шли офисы и складские помещения.



**Рисунок 8**

Источник информации: Внутренние данные компании «Авито».

По данным сервиса «Авито Недвижимость», на рынке купли-продажи торговых помещений объекты с большой площадью — от 50 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> и от 200 м<sup>2</sup> до 400 м<sup>2</sup>, стали более востребованы у пользователей. В сегменте аренды наблюдается обратный тренд — потенциальные арендаторы чаще рассматривают торговые площади до 25 м<sup>2</sup>.

Таким образом, спрос на арендном рынке смещен в сторону малогабаритных вариантов, в то время как в продажах более ликвидны крупные помещения. В результате на рынке складывается следующая ситуация: покупателям торговых помещений выгодно приобрести объект с большим метражом, затем сделать перепланировку и зонировать его, разбив на небольшие пространства.

Тем самым не только увеличивается арендная ставка, но и становится возможным хеджирование рисков — наличие одновременно нескольких арендаторов снижает вероятность убытков.

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

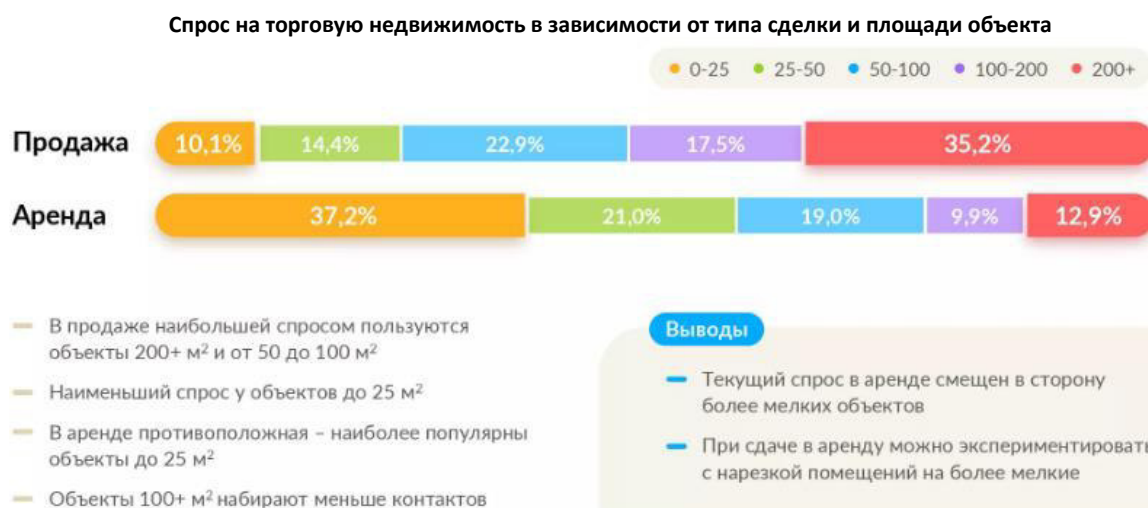


Рисунок 9

Источник информации: Внутренние данные компании «Авито».

Крупные собственники и агентства недвижимости стали активнее выходить на классифайды напрямую, меняя соотношение частных лиц и организаций среди арендодателей и продавцов. В частности, на «Авито Недвижимости» по итогам I квартала 2021 года на 23% выросло количество крупных агентств и на 32% — крупных собственников (год к году). Данное явление обусловлено консолидацией рынка: у частных игроков происходит так называемое «вымывание контента», они все чаще обращаются за экспертизой к агентствам. В результате количество частных собственников на платформе в I квартале уменьшилось на 15% относительно аналогичных показателей в прошлом году. В то же время у крупных владельцев коммерческой недвижимости увеличивается число свободных помещений, и они продолжают приобретать новые площади.

Трансформация рынка аренды торговой недвижимости способствует повышению ставок.

По данным компании «Авито Недвижимость», несмотря на кризисный год, средняя стоимость аренды торговых площадей в России в I квартале 2021 года выросла на 7% год к году.

Увеличение стоимости спровоцировали как макроэкономические факторы в виде ослабления курса рубля и колебаний валют, так и увеличение спроса на ранее невостребованные объекты — к примеру, расположенные в спальных районах или представленные в виде новых форматов (dark store, dark kitchen, пункты выдачи).

В Москве обстановка развивалась несколько иначе: арендные ставки снижались в течение всего 2020 года, но восстановились до докризисных отметок в феврале 2021 года.



АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Динамика арендных ставок

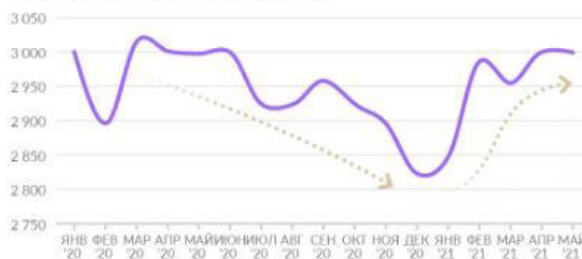
Средняя цена аренды РФ, Р/м<sup>2</sup>



Ставки аренды торговых площадей в России выросли на 7%. Факторы роста:

- Ослабление рубля – собственники увеличивают ставки, пытаются сохранить доходность
- Рост спроса на помещения в спальных районах увеличивает ставку на них и в среднем по всем
- Рост спроса на новые форматы dark kitchen и пункты выдачи также способствует росту средней ставки

Средняя цена аренды Москва, Р/м<sup>2</sup>



В Москве цены на аренду снижались в течение всего 2020 года, но восстановились до докризисных в феврале 2021 года

Выводы

- Трансформация рынка аренды торговой недвижимости способствует росту ставок
- Рост связан с макроэкономическими факторами и растущим спросом на ранее не пользовавшиеся популярностью лоты

Рисунок 10

Источник информации: Внутренние данные компании «Авито».

В то же время средняя цена продажи торговых площадей в России в первом квартале 2021 года выросла на 12% год к году.

Повышение стоимости спровоцировало снижение ставок по банковским депозитам и выгодные ипотечные предложения, в результате которых бизнесу стало проще приобрести помещение в собственность.

Динамика средней цены продажи

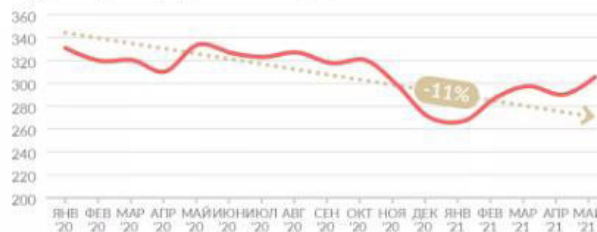
Средняя цена продажи РФ, КР/м<sup>2</sup>



Цена продажи торговых площадей в России в первом квартале 2021 года выросла на 12%:

- Снижение ставок по депозитам подстегнул инвестиционный спрос на коммерческую недвижимость
- Бизнесу стало проще купить помещение – снижение ставок по ипотеке

Средняя цена продажи Москва, КР/м<sup>2</sup>



В Москве за первый квартал ставки напротив снизились на 11%:

- Ставка сильно зависит от локации, и перемещение спроса в спальные районы уменьшает среднюю ставку
- Часть объектов переходит из аренды в продажу

Выводы

- В среднем по России разные факторы спроса приводят к росту цен
- В Москве трансформация рынка в 2020 году привела к снижению ставок

Рисунок 11

Источник информации: Внутренние данные компании «Авито».

В Москве, напротив, за I квартал 2021 цены снизились на 11% относительно уровня I квартала 2020 года, так как перемещение спроса в спальные районы уменьшает среднюю ставку. Кроме того, в столице часть объектов переходит из категории аренды в продажу, а стоимость в текущих условиях сильно зависит от локации и трафика.

### 8.3.2. Рынок объектов хранения автотранспорта на 2021 год<sup>24</sup>

Рынок объектов хранения автотранспорта на данный момент включает в себя следующие категории объектов:

❖ Дворовые гаражи: ракушки и пеналы. Данная категория отличается наименьшей степенью капитальности, а правовой статус данных объектов чаще всего вообще не определен. К этой же категории следует отнести ЛВАУ (Легко возводимое автомобильное укрытие) – крытые стоянки во дворах, построенные в середине 2000-х годов, однако в настоящее время также признаваемые зачастую незаконно-возведенными.

❖ Металлические и кирпичные гаражи, относящиеся к гаражным кооперативам или товариществам, расположенные на охраняемой территории. Располагаясь на земельных участках, принадлежащих городу, договора аренды по которым или уже истекли, или вот-вот истекут, также может быть подвержен ликвидации, как только земельный участок потребуется для ведения строительных или иных инженерных работ.

❖ Машиноместа и боксы в подземных, наземных и многоэтажных паркингах. К этой категории следует отнести как паркинги, расположенные в жилых домах, так и отдельно стоящие построенные в рамках программы народный гараж или частными инвесторами. Различать их не имеет смысла, так как они обладают идентичными потребительскими свойствами и одинаковым правовым статусом – их владельцы имеют свидетельство о государственной регистрации права.

Спрос на машиноместа в России увеличился за год в полтора раза. Такие данные приводят аналитики Авито Недвижимости, изучив результаты II квартала 2021 года и сравнив их с аналогичным периодом прошлого года. При этом спрос на покупку гаражей увеличился на 17% за год и на 5% — за квартал. Аналитики связывают изменения с растущей сложностью для автомобилистов “стихийной парковки”, а также с покупкой машиномест и гаражей в качестве инвестиции или для нужд бизнеса.

Постоянный<sup>25</sup> рост автопарка москвичей приводит к сложностям с парковкой. Поэтому наличие паркинга в жилом комплексе является важным преимуществом при выборе квартиры в новостройке. Аналитики департамента проектного консалтинга Est-a-Tet составили рейтинг проектов с самыми высокими и самыми низкими ценами на машино-места в границах Старой Москвы в классах комфорт и бизнес.

В ЖК «Южные Тополя» в районе Марьино машино-место можно приобрести по цене от 904 тыс. рублей, и это самая низкая цена в городе. Обусловлено это и довольно компактной площадью – 9,9 м<sup>2</sup>. ЖК позиционирует себя в сегменте «комфорт+» и располагается в пешей доступности от метро «Люблино» и метро «Братиславская». Паркинг в ЖК двухэтажный, подземный, вмещает 920 машино-мест.

ЖК «Город на реке Тушино-2018» тоже может похвастаться доступными парковочными местами. Приобрести машино-место площадью 13,3 м<sup>2</sup> можно за 904,1 тыс. рублей. В ЖК комфорт-класса двухуровневый подземный паркинг оборудован удобными лифтами, на которых можно спуститься к автомобилю прямо со своего этажа. Для владельцев двух автомобилей в ЖК представлен уникальный семейный формат машино-мест — это 2 полноценных расположенных рядом парковочных места. Приобретая семейные машино-места, можно сэкономить до 550 тыс. рублей. Доступная стоимость обусловлена высоким коэффициентом обеспеченности кварталов машино-местами. ЖК расположен в пешей доступности от метро «Спартак» и имеет удобный выезд на Волоколамское шоссе.

В ЖК «Южные Сады» парковочное место обойдется немного дороже – 960 тыс. рублей, площадь – 13,3 м<sup>2</sup>. ЖК располагается в районе Южное Бутово, в пешей доступности от станции метро «Бунинская Аллея». Парковка в ЖК двухэтажная и подземная, рассчитана на 326 машин. Для семьи с двумя автомобилями застройщик предложил удобное решение – зависимое машино-место по цене 350-350 тыс. рублей.

---

<sup>24</sup>Источник информации: <https://universeofcars.ru/spros-na-mashinomesta-v-rossi-za-god-vyros-v-15-raza/>

<sup>25</sup>Источник информации: <https://asninfo.ru/analytics/1051-samyye-dostupnyye-mashino-mesta-v-moskve-oboydutsya-pochti-v-1-mln-rublej/>.

**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

В ЖК «Лайф Варшавская» в районе Москворечье-Сабурово стоимость на парковочные места варьируется от 1 до 1,5 млн рублей за площадь 13,2 м<sup>2</sup>. Разница в цене за одну и ту же площадь обусловлена расположением, а также удобством выезда с парковки. Паркинг в ЖК одноуровневый, подземный. Комплекс расположен в двух минутах от метро «Варшавская».

ЖК «Дискавери Парк» предлагает к продаже парковочные места стоимостью от 1,3 до 2,2 млн рублей, площадью от 13,3 до 19,1 м<sup>2</sup>. ЖК располагается в пешей доступности от м. «Ховрино», и имеет удобный выезд на ул. Дыбенко.

**Предложение по продаже машиномест**

№	Название, адрес	Площадь, кв. м		Стоимость, руб.		Девелопер
		Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	
1	ЖК «Тополя», ул. Верхние Поля, 32, к. 1	9,9	19,9	904 000	1 839 000	Москапстрой
2	ЖК «Южные сады», р-н Южное Бутово, Бартеневская ул., к. 1.1	13,3	20,0	960 003	1 285 005	A101
3	ЖК «Город на реке Тушино-2018», Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 71	13,3	13,3	904 175	1 446 875	Стадион Спартак
4	ЖК «Лайф Варшавская», р-н Москворечье-Сабурово, Каширский пр., вл. 25, корп. К1-К3	13,2	13,2	1 045 000	1 590 000	Пионер
5	ЖК «Дискавери Парк», р-н Ховрино, ул. Дыбенко, 7к1, корп. 1	13,3	19,1	1 333 168	2 247 200	MR Group

**Рисунок 12**

Источник информации: Аналитика Est-a-Tet.

Первое место среди самых дорогих предложений занимает ЖК бизнес-класса «Татлин Апартаментс», который расположен в Басманном районе. Самое дорогое парковочное место на 1 автомобиль площадью 17,9 м<sup>2</sup> в этом ЖК обойдется в 4,9 млн рублей, а самое бюджетное – 4 млн рублей. Паркинг подземный с одним уровнем, рассчитанный на 70 м/м, в продаже также представлены семейные машино-места площадью 32 м<sup>2</sup>, мото-места, велопарковка, двухуровневая парковочная система (на одном месте – 2 авто). Также в паркинге дома расположены зарядки для электрокаров и келлеры для хранения крупногабаритных вещей.

В ЖК «Рихард» (1 корпус) в престижном Хорошёвском районе одинарное место площадью 14,1 м<sup>2</sup> обойдется в 4,1 млн рублей, также в продаже имеются «сдвоенные» семейные места, в котором одно является зависимым. Есть и паркинг для мотоциклов. Во втором корпусе паркинг стоит дешевле – от 2,5 млн рублей за машиноместо. Подземная одноуровневая парковка рассчитана на 228 автомобилей.

В ЖК бизнес-класса West Garden самое дорогое машино-место представлено в первой очереди строительства – 3,9 млн рублей за площадь 17,4 м<sup>2</sup>. Во второй очереди стоимость самого дорогого места – 3,1 млн рублей за 21 м<sup>2</sup>. Всего в подземном паркинге предусмотрено 1600 машиномест.

**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Клубный дом «Счастье на Ломоносовском», расположенный в элитном районе Раменки, предлагает к приобретению машино-места стоимостью от 3 до 3,3 млн рублей, площадью 13,2 м<sup>2</sup>. В подземном паркинге 1 уровень на 56 машино-мест.

В ЖК «Крылья» парковочное место площадью 19,7 м<sup>2</sup> обойдётся в 2,9 млн рублей. Также в паркинге ЖК представлены и более бюджетные места – 13 м<sup>2</sup> от 2,1 млн рублей. Всего подземный паркинг вмещает чуть больше 750 парковочных мест.

**Предложение по продаже машиномест**

№	Название, адрес	Площадь, кв. м		Стоимость, руб.		Девелопер
		Мин.	Макс.	Мин.	Макс.	
1	ЖК «Татлин Апартментс», р-н Басманный, Бакунинская ул., 5, к. 1	14,9	17,9	4 000 000	4 900 000	Vesta Development
2	ЖК «Рихард», р-н Хорошевский, ул. Зорге, 9, корп. 1, 2	13,3	14,5	2 500 000	4 100 000	ФСК
3	ЖК «West Garden», р-н Раменки, Южный дублер Кутузовского просп.	13,3	21,0	2 700 000	3 900 000	Интеко
4	ЖК «Счастье на Ломоносовском», р-н Раменки, Ломоносовский пр-т, 36А, корп. 1	13,2	13,2	3 061 800	3 345 300	ГК Эталон
5	ЖК «Крылья», р-н Раменки, ул. Лобачевского, 120, к. 1	14,1	19,7	2 122 312	2 890 000	ГК Эталон

**Рисунок 13**

Источник информации: Аналитика Est-a-Tet.

Эксперты<sup>26</sup> JLL выявили максимальные арендные ставки на парковочные места в бизнес-центрах в центре Москвы. По данным аналитиков, самые высокие ставки за место на парковке достигают 42 тыс. рублей в месяц. В столице самый дорогой паркинг в БЦ «Берлинский Дом», «Женевский Дом» и «Никольская Плаза».

Средняя ставка аренды одного машино-места в месяц на наземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 13,2 тыс. рублей, для класса В+ – 10,2 тыс. рублей. Средняя ставка аренды одного машино-места в месяц на подземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 21,2 тыс. рублей, для класса В+ – 15,4 тыс. рублей.

<sup>26</sup> Источник информации: <https://msk.lifedeluxe.ru/news/gde-v-moskve-samy-dorogie-parkovki-v-biznes-centrah-sravnienie-ceny-ofisa-i-mashino-mesta/>.

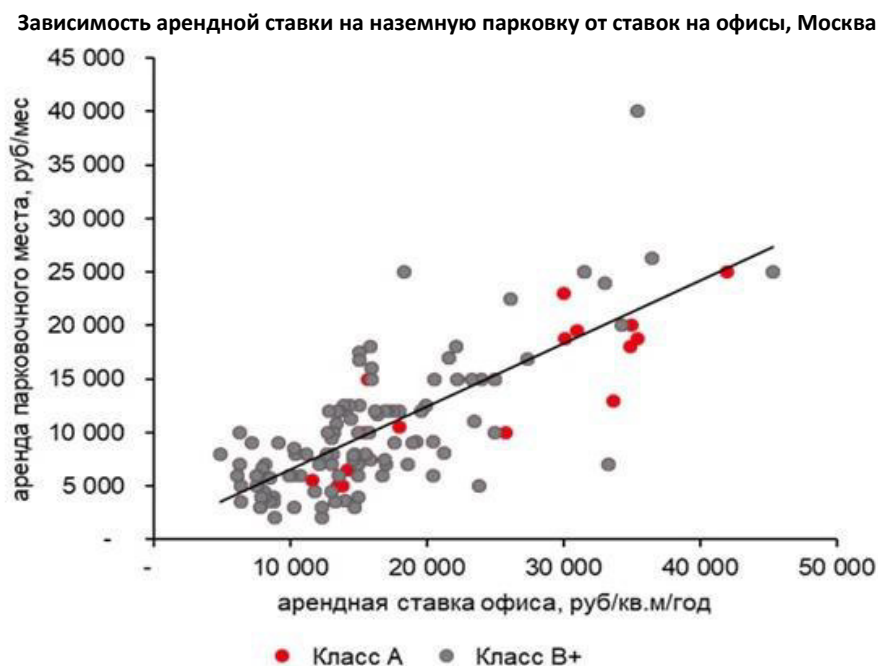


Рисунок 14

Источник информации: JLL

В среднем месячная аренда машино-места на подземном паркинге составляет 0,81 годовой арендной ставки на офисы в Москве. По наземной парковке – 0,64. Однако в Москве есть бизнес-центры, в которых этот коэффициент превышает 1. Это говорит об очень высокой востребованности паркинга в определенных локациях, что позволяет собственниками конкретных зданий устанавливать высокие цены.

### 8.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесены объекты оценки

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки при его фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов его использования.

#### Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже помещений свободного назначения в г. Москва



# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/sale/commercial/262606724/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Кутузовская > Кутузовский проспект

22 авг. 16:55 6 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 160 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский просп., 43 На карте  
Кутузовская - 8 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

11 фото

160 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Фатима. СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА! В продажу предлагается помещение свободного назначения. 1 - я линия Кутузовского проспекта, отдельный вход, залная планировка, высота потолков - 3.5 м. Парковка.

36 000 000 Р 225 000 Р за м<sup>2</sup>

PRO! Вертикаль  
Документы агентства проверены  
Еще 712 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Фатима Атакуева  
Нет отзывов

REKLAMA  
EЦ Plaza Botanica  
Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7.1 млн руб. +7 (495) 172-69-59  
Застройщик ГК «Пioneer». Проектная декларация на сайте dotapisa-ru/edg и nsh.don.ru

REKLAMA  
Ostankino Business Park  
EЦ класс В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор +7 (499) 112-20-59  
Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER, Проектная декларация на nsh.don.ru

REKLAMA  
ИСКРА ПАРК  
Бизнес-центр «Искра Парк» «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда

<https://www.cian.ru/sale/commercial/262606724/>

www.cian.ru/sale/commercial/256150280/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Кутузовская > Кутузовский проспект

вчера, 18:27 197 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 293 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Кутузовский просп., 27 На карте  
Кутузовская

В избранное Пожаловаться

26 фото

293 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 7 Этаж Свободно Помещение

Лот k14272. Продается помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже в 7-ми этажном жилом доме, на первой линии, в 5-ти минутах пешком от станции метро "Кутузовская" по адресу: Кутузовский пр-кт д. 27 стр1.

Общая площадь помещения - 293 кв.м. Помещение находится на цокольном этаже 7-ми этажного жилого дома, два входа: с первой линии Кутузовского проспекта и вход со двора. Высота потолков - 3.3 метра. В помещении сделан ремонт. 1 с/у. Электрическая мощность - 15 кВт. Все городские инженерные коммуникации. Интенсивный пешеходный трафик. Отличная пешеходная и транспортная доступность.

60 500 000 Р 206 485 Р за м<sup>2</sup>

PRO! OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость  
Документы агентства проверены  
На рынке с 2017 года  
Еще 626 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Андрей Машков  
Нет отзывов

REKLAMA  
Офисы класса В от 33 м<sup>2</sup>  
Комфортабельные офисы от 103 200 Р/м<sup>2</sup> в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.  
+7 (495) 125-21-90  
Застройщик АО «Стальмонт»-ОПТИМ+. Подробности на сайте regeva.ru

REKLAMA  
Старт продаж. Бизнес-квартал «Процшино»  
Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м<sup>2</sup>. Класс «А».  
+7 (495) 153-34-47  
ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/256150280/>

**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

www.cian.ru/sale/commercial/250412731/


Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > Патричное шоссе > ЗАО > Раменки > метро Студенческая > Воробьевское шоссе

11 мар, 11:22 592 просмотра, 1 за сегодня

**Свободное назначение, 58,4 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «Воробье Дом»  
Москва, ЗАО, р-н Раменки, Воробьевское ш., 4 На карте  
Студенческая · 6 мин. на транспорте Кутузовская · 7 мин. на транспорте  
Парк Победы · 7 мин. на транспорте  
Пятицкое шоссе, 13 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



4 фото

58,4 м<sup>2</sup> Площадь -2 из 16 Этаж Свободно Помещение

Кладовка на минус 2 этаже на паркинге ЖК Воробьев дом. Запирающееся отдельное помещение без окон. В помещении по потолку проходит большая вентиляционная труба, помещение оснащено системой пожаротушения.

8 000 000 ₽  
136 987 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO ID 29117559  
Документы агента проверены  
Еще 16 объектов

Показать телефон

**РЕКЛАМА**  
Офисы класса А от 98,8 м<sup>2</sup>  
Готовый офис на набережной уже в этом году! Бизнес-центр с видами на Москву-реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7  
+7 (495) 125-02-91  
Застройщик: ООО «ДМ Таур». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**  
Офисы от 103 200 €/м<sup>2</sup>  
Новый бизнес-центр Revena. Продажа офисов от 32 м<sup>2</sup> в готовом теплотрассе, удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.  
+7 (495) 125-21-90  
Застройщик: АО «Стальмонт»-ОПТИМ. Подробности на сайте revena.ru

**РЕКЛАМА**  
Продажа в ЕИ «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м<sup>2</sup>. М. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн. руб!  
+7 (495) 106-43-73  
Акция до 31.08.2021. подробности на сайте omega2.sprfm.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/250412731/>

www.cian.ru/sale/commercial/258014356/


Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Филевский парк > метро Минская > 2-я Филевская улица

15 авг, 15:26 514 просмотров, 1 за сегодня

**Свободное назначение, 157 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, 2-я Филевская ул., 8с1 На карте  
Минская · 3 мин. на транспорте Филевский парк · 9 мин. пешком  
Багратионовская · 12 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



38 фото

157 м<sup>2</sup> Площадь -2 из 22 Этаж Свободно Помещение

25 000 000 ₽  
159 236 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Еще 2 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

**РЕКЛАМА**  
Офисы от 195 000 €/м<sup>2</sup>  
Продажа готовых офисов от 96 м<sup>2</sup> с видами на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7  
+7 (495) 125-02-91  
Застройщик: ООО «ДМ Таур». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**  
СКИДКА 50% на полтора месяца!  
Бизнес-центр «Симона Плева»  
Скидка 50% на первые 5 месяцев аренды при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
+7 (495) 135-26-96  
Акция до 31.08.2021. Подробнее на рпото.simonapleva.ru



# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Продается нежилое помещение, расположено в жилом доме, два отдельных входа с улицы и торца здания. Подвал!!! Ранее использовалось под банный комплекс. Рецепшн, две сауны, каждая с зоной отдыха, джакузи, в одной сауне хаммам. Есть отдельная комната с мокрыми точками под массажный кабинет, миникухня. Все оборудование рабочее, в настоящее время не используется. Назначение в ЕГРН - нежилое, поэтому может использоваться согласно потребностям нового владельца. Собственность 2014 года, собственник физическое лицо, ДКП, возможна ипотека любого банка. Расположено в густонаселенном районе, первая линия, парковка стихийная, места практически всегда есть. Удобный и не загруженный выезд на магистраль. Оперативный показ.

**Возможное назначение**

Еще: сервис, другое, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, бар, парикмахерская, сауна, ресторан, спортзал, цветы, выставка, ломбард, кафе/ресторан, гостиница, медицинский центр, хостел

**РЕКЛАМА**  
**СКИДКА 50%** на полгода аренды  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 135-26-96  
 Акция до 31.08.2021. Подробнее на promt.simonovplaza.ru

**РЕКЛАМА**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ** от 2,8 млн. руб.  
 Продажа в БЦ «Омега-2» Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. н. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн. руб.  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258014356/>

www.cian.ru/sale/commercial/258950442/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Шаболовская > улица Серпуховский Вал

вчера, 21:20 155 просмотров, 0 за сегодня

**Склад (А), 13 м²**  
 в ЖК «Донской Олимп», Корпус А - Зевс, сдан в 4 кв. 2017  
 Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Серпуховский Вал, 21к4 На карте  
 Шаболовская

1 300 000 Р  
 100 000 Р за м²  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRO Elite House  
 Документы агентства проверены  
 На рынке с 2013 года  
 Еще 139 объектов  
 Показать телефон

Тарас Яроно  
 Нет отзывов

**РЕКЛАМА**  
**Plaza Botanica**  
 Продажа офисов. 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7.1 млн руб.  
 +7 (495) 172-69-59  
 Застройщик ГК «Пилонери». Проектная декларация на сайте botanicaplaza.ru и нашдомк.рф

**РЕКЛАМА**  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ** от 2,8 млн. руб.  
 Продажа в БЦ «Омега-2» Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. н. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн. руб.  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru

**РЕКЛАМА**  
**ИСКРА ПАРК**  
 Бизнес-центр «Искра Парк» «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.  
 +7 (495) 184-74-41

8 фото

13 м² Площадь -2 из 17 Этаж Свободно Помещение

Объект 538311кладовка в жк Донской Олимп по супер цене!!! Собственность, оперативный показ  
 Номер объекта: #1/538311/11801

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258950442/>

move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploshchadyu\_220\_kv\_moskv

Авиабилеты Яндекс

**Продам склад, 220 м², Москва**  
 18 000 000 Р цена за м² 81 818 Р  
 руб дол евро  
 Москва полный адрес

13 июля 99 (+1 за сегодня) Обновлено 27 июля в 02:25

Показать фото Заметка Печать PDF

Роман +7 (917) 500-41-00  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остаточными документами**, чтобы не повредить на уровне мошенников.

**ICITY**  
 ВСЁ с умом  
 Интеллектуальные небоскребы ICITY  
 Финансовый партнер ВТБ MR GROUP  
 Деловые небоскребы ICITY  
 Продажа офисов класса «А» в Москва-Сити от MR Group.  
 Инвестиционная цена от 311 000 Р/м². Фин. партнер - ВТБ  
 +7 (495) 461-67-...  
 Все спецпредложения

**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

**Склад в продажу**

Цена:	18 000 000 Р	Общая площадь:	220 м²
Цена за м²:	81 818 Р	Дата публикации:	13 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	27 июля в 02:25
Тип объекта:	склад	ID:	686-047-419-7
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продажа помещения 220 м2 в Цокольном этаже Офисного комплекса ЛОФТ 17 Духовской пер дом 17 Помещение имеет 2 входа Планировка кабинетная Помещение можно использовать как арендный бизнес: например аренда Складских боксов, а также сопутствующие услуги. Спрос на аренду складских боксов у нас на территории большой Юзаваемость можно сделать до 7 лет Доступ 24/7 Охрана, Парковка Показ в ЛЮБОЕ время! Звоните с 9:00 до 23:00 без Выходных и Праздников

**Информация**

Продается Склад площадью 220 кв.м. Москва, цена 18 000 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

**Расположение**

Москва

М. Тульская:	13 мин., 1,1 км на карте	М. Нагатинская:	5 мин., 3,7 км на карте
М. Шаболовская:	2 мин., 2 км на карте	г. Москва (центр):	10 мин., 8,3 км на карте
М. Ленинский проспект:	3 мин., 2,8 км на карте		

реклама


**8-12**  
**НОЯБРЯ**  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ЦБ РФ

USD 73.99 Р -0 Р ▲  
EUR 87.03 Р -0.03 Р ▼

BITCOIN

BTC 3499190 Р -99601 Р ▼



[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_220\\_kv\\_m\\_moskva\\_duhovskoy\\_per\\_17s18\\_6860474197/](https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_220_kv_m_moskva_duhovskoy_per_17s18_6860474197/)

www.cian.ru/sale/commercial/262232797/

Авиабилеты | Яндекс

вчера, 17:53 | 3 просмотра, 0 за сегодня


**Офис (В+), 421 м²**

в бизнес-центре «Riverdale (Ривердейл)»

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1 [На карте](#)

М. Тульская - 15 мин. пешком | М. Павелецкая - 8 мин. на транспорте  
М. Серпуховская - 11 мин. на транспорте

В избранное | [Пожаловаться](#)



2 фото

**421 м²** -1 из 6 **Свободно** **В+**  
Площадь Этаж Помещение Класс

Офисное пространство располагается на цокольном этаже в бизнес-центре класса "В+" РиверДейл. Блок имеет открытую систему планировки.

**Условия сделки**

Цена	42 100 000 Р	Налог	НДС включен: 7 016 666 Р
Ставка	100 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) | [Пожаловаться](#)

Высота потолков: 3,5 м  
Планировка: Открытая  
Парковка: Подземная

РЕКЛАМА

**42 100 000 Р**

100 000 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

**ARX CAPITAL**

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости  
На рынке с 2015 года  
Ещё 713 объектов

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошкино»  
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А»  
+7 (495) 153-34-47

ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на [www.a101.ru](http://www.a101.ru)

РЕКЛАМА

**СКИДКА 50%** на подготовку заявки

Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
+7 (495) 135-29-96

Акция до 31.08.2021. Подробнее на [promo.simonovplaza.ru](http://promo.simonovplaza.ru)

РЕКЛАМА

Бизнес-центр «Свободской»  
Аренда офисов от 70 м². Паркинг на 2 000 м/м. Развитая инфраструктура. Звоните! Бонусы

[Показать телефон](#)

РЕКЛАМА

Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошкино»  
Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А»  
+7 (495) 153-34-47

ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на [www.a101.ru](http://www.a101.ru)

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/262232797/>

**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

www.cian.ru/sale/commercial/261645664/


Авиабилеты Яндекс

вчера, 10:55 96 просмотров, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 231 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО, р-н Донской, Ленинский просп. 30 На карте  
 Ленинский проспект · 6 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



231 м<sup>2</sup> Площадь  
 -1 из 12 Этаж  
 Свободно Помещение

Продается помещение свободного назначения с арендатором. Помещение находится в 5 минутах от м. Ленинский проспект и МЦК Площадь Гагарина, у дома находится остановка наземного городского транспорта. Рядом парк "Нескучный сад". Подвальное помещение жилого элитного многоэтажного дома. 3 Мокрые точки, отдельный вход, мощность 15 кВт. Ранее использовалось под школу танцев, йога студию и салон красоты. Собственник ООО, продажа вместе с Юрлицом.

**26 450 000 ₺**  
 114 503 ₺ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRO  
**Галерея Недвижимости**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2008 года  
 Ещё 179 объектов

Показать телефон  
 Написать сообщение

Иван Буteno  
 Нет отзывов

РЕКЛАМА  
**DM Tower**  
 Офисы класса А от 98.8 м<sup>2</sup>  
 Готовый офис на набережной уже в этом году! Бизнес-центр с видами на Москву-реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7  
 Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте nashdom.ru

РЕКЛАМА  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2.8 млн руб!  
 ~7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru

РЕКЛАМА  
**ИСКРА ПАРК**  
 Бизнес-центр «Искра-Парк»  
 «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда

<https://www.cian.ru/sale/commercial/261645664/>

www.cian.ru/sale/commercial/221043223/


Авиабилеты Яндекс

17 апр, 14:03 2 141 просмотр, 0 за сегодня

### Офис (В+), 34,7 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «W Plaza (В Плаза)»  
 Москва ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 1С1-2 На карте  
 Тульская · 9 мин. пешком Верхние котлы · 6 мин. на транспорте  
 ЗИЛ · 8 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



34,7 м<sup>2</sup> Площадь  
 -1 из 7 Этаж  
 Свободно Помещение  
 В+ Класс

Продается помещение 34,7 кв. м., на цокольном этаже. Окон в помещении нет. Хорошее рабочее состояние, отделка за выездом арендатора. Цена 4 800 000 руб.

**4 800 000 ₺**  
 138 329 ₺ за м<sup>2</sup>

PRO  
**ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЬ**  
**ПАЛАР**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
 Ещё 46 объектов

Показать телефон  
 Написать сообщение

РЕКЛАМА  
**Ostankino**  
 Ostankino Business Park  
 БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-инструктор  
 ~7 (499) 112-20-59  
 Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на nashdom.ru

РЕКЛАМА  
**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2.8 млн руб!  
 ~7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru

РЕКЛАМА  
**Plaza Botanica**  
 БЦ Plaza Botanica  
 Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.  
 ~7 (495) 172-69-59  
 Застройщик: ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и nashdom.ru



## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Условия сделки			
Цена	4 800 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	138 329 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Номер налоговой	26
Высота потолков	5 м
Планировка	Открытая
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Мощность, кВт	60
Доступ	Пропускная система

<https://www.cian.ru/sale/commercial/221043223/>

www.cian.ru/sale/commercial/255857301/

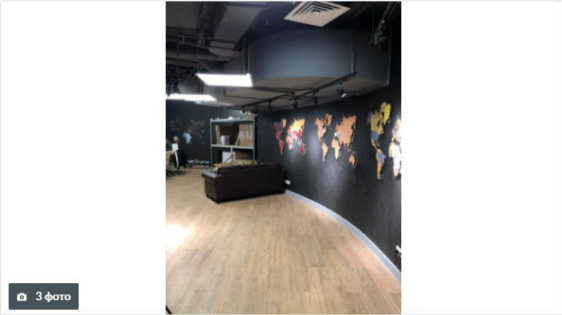
Авиабилеты Яндексе

вчера, 15:38 374 просмотра, 1 за сегодня

### Офис (В+), 41,9 м²

в бизнес-центре «Riverdale (Ривердейл)»  
 Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1 На карте  
 Павелецкая · 8 мин. на транспорте Тульская · 6 мин. на транспорте  
 Серпуховская · 11 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



3 фото

**41,9 м²** Площадь  
**-1 из 8** Этаж  
**Занято до сен 2022** Помещение  
**В+** Класс

Офисное помещение на цокольном этаже. Отличный ремонт. БЦ входит в состав торгово-офисного центра Riverdale общей площадью 25 000 м2 (более 1 500 сотрудников), выполнен в архитектурном стиле Лофт. Собственная инфраструктура: кафе, рестораны, отделение банка, аптека, салон красоты, торговый центр Riverdale Market Place. От метро Павелецкая курсируют бесплатные шаттл-бассы, удобная транспортная доступность. Новейшие инженерные системы, крытый отапливаемый паркинг, профессиональная охрана, огороженная благоустроенная территория.

Условия сделки			
Цена	6 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	143 199 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,5 м
Планировка	Открытая
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Доступ	Свободный

<https://www.cian.ru/sale/commercial/255857301/>

Диапазон цен на объекты, предлагаемые к продаже, варьируется от 81 818 до 225 000 руб./м², в зависимости от расположения, объема передаваемых прав и других факторов. Среднее значение цены объектов-аналогов без учета скидки на торг установилось на уровне 153 409 руб./м².

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде помещений свободного назначения в г. Москва

www.cian.ru/rent/commercial/262256633/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Очаково-Матвеевское > метро Славянский бульвар > Нежинская улица


14 авг, 07:31 98 просмотров, 8 за сегодня

### Свободное назначение, 30 м<sup>2</sup>

в ЖК «Нежинский ковчег», Корпус 2, сдан в 3 кв. 2005  
 Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул. 8К2 На карте

▲ Славянский бульвар - 33 мин. пешком ▲ Раменки - 40 мин. пешком  
 ▲ Минская - 36 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

30 м<sup>2</sup> Площадь -2 из 12 Этаж Свободно Помещение

Сдается помещение свободного назначения. После ремонта. Подвал жилого дома. Помещение находится на территории элитного жилого комплекса. Общая площадь 260 кв м. Площади от 20 кв м. Предоставление юридического адреса.

**Условия сделки**

Цена	22 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 750 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Вход Отдельный со двора  
 Состояние Типовой ремонт

22 500 Р/мес. 9 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO ID 23758219

Показать телефон

Написать сообщение

**РЕКЛАМА**

**ИСКРА ПАРК**  
 Бизнес-центр «Искра Парк»  
 «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.  
 +7 (495) 185-24-61  
 Застройщик ООО «Искра Парк»

**РЕКЛАМА**

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаправка. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpl.ru

**РЕКЛАМА**

**Ostankino**  
 Ostankino Business Park  
 БЦ класса В+ - 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (495) 112-20-59  
 Ostankino бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаправка. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpl.ru

**РЕКЛАМА**

**Ostankino**  
 Ostankino Business Park  
 БЦ класса В+ - 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (495) 112-20-59  
 Ostankino бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

<https://www.cian.ru/rent/commercial/262256633/>



# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/244963284/

Авиабилеты Яндекс

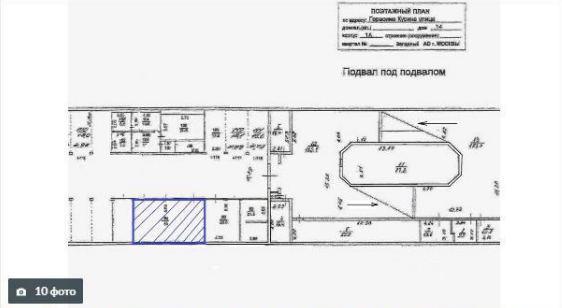
вчера, 14:37 1 181 просмотр, 1 за сегодня

## Свободное назначение, 59 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдовское, ул. Герасима Курина, 14к1А [На карте](#)

М Славянский бульвар - 3 мин. пешком М Пионерская - 11 мин. пешком  
М Филевский парк - 16 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



59 м<sup>2</sup> -2 из 3 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Максим. ЗАЛОГ ВСЕГО 25.000 рублей. На нижнем этаже многоуровневого подземного паркинга предлагается помещение площадью 59 кв. метра под склад или автобизнес (см. фото). Ограничение по высоте для звезда на минус первый этаж 2 метра. Удобное расположение гаража на первой линии в непосредственной близости от жилого массива и станции метро. Охрана 24 часа. Спринклерная система пожаротушения. Упрощенная система налогообложения. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы включены в стоимость аренды.

**Условия сделки**

Цена	50 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 170 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	25 000 ₽	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 2,6 м  
Вход Общий с улицы  
Состояние Типовой ремонт

**50 000 € /мес.**  
10 170 € за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Максим Деликов**  
✓ Документы агента проверены  
Еще 7 объектов

[Показать телефон](#)

**РЕКЛАМА**  
БЦ Plaza Botanica  
Продажа офисов, 1 минута от метро, класс B+, инвестиции от 7,1 млн руб. +7 (495) 172-69-59  
Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наш дом.рф

**РЕКЛАМА**  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. н. Автозаправка. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (495) 106-43-73  
Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmf.ru

**РЕКЛАМА**  
Бизнес-центр «Искра-Парк»  
«А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника. +7 (495) 185-24-61  
Застройщик ООО «Искра-Парк»

**РЕКЛАМА**  
БЦ Plaza Botanica  
Продажа офисов, 1 минута от метро, класс B+, инвестиции от 7,1 млн руб. +7 (495) 172-69-59  
Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наш дом.рф

**РЕКЛАМА**  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. н. Автозаправка. Офисы от 2,8 млн руб! +7 (495) 106-43-73  
Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmf.ru

**РЕКЛАМА**  
Бизнес-центр «Искра-Парк»  
«А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника. +7 (495) 185-24-61  
Застройщик ООО «Искра-Парк»

<https://www.cian.ru/rent/commercial/244963284/>

# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/243326568/

Авиабилеты Яндекс


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Ново-Переделкино > метро Новопеределкино > Боровское шоссе

вчера, 16:41 480 просмотров, 0 за сегодня

## Свободное назначение, 620 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Ново-Переделкино, Боровское ш., 30 [На карте](#)  
 Новопеределкино · 1 мин. пешком  
 Боровское шоссе, 6 км от МКАД

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



8 фото

**620 м<sup>2</sup>** -2 из 1 Свободно  
 Площадь Этаж Помещение

В аренду предлагается помещение свободного назначения в шаговой доступности от метро Новопеределкино - 100 метров. Общая площадь всего помещения 900 кв.м., по договору будет оформлено 620 кв.м., соответственно и арендная плата будет рассчитана с площади 620 кв.м, остальная часть используется под техническое обеспечение. Лестница на плане не отображена, т.к. только что построена. Лестница в помещении 4. На 1 этаже оборудован туалет (рядом с лестницей). В помещение можно заходить как с улицы, так и с 1 этажа, пройдя через магазин Пятёрочка. Летом 2020 года магазин Пятёрочка сделал ресталинг магазина. Готовность помещения - под планировку и отделку. Помещение оборудовано новым оборудованием системы вентиляции и отопления (немецкая установка с рекуперацией воздуха) (помещение 1а). Построено новое ИТП (помещение 1б). Арендатор может сам произвести отделку помещения, с учётом арендных каникул. Стоимость аренды 1000 р за кв.м. + коммунальные платежи + вывоз мусора. Предусмотрен страховой депозит за 1 месяц. Подходит под магазин одежды, обуви, стройматериалы.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	620 000 руб/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 руб за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 103 333 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	620 000 руб	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

**620 000 руб/мес.**  
 12 000 руб за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)  
 Включены НДС, без комиссии

**PRO**  
**Респект**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2004 года  
 Ещё 172 объекта

[Показать телефон](#)

**Лариса Дымова**  
 Нет отзывов

**РЕКЛАМА**  
**DM Tower**  
 Продажа готовых офисов от 96 м<sup>2</sup> с видами на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7  
 -7 (495) 125-02-91  
 Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**  
**РЕЗЕРВА**  
 Продажа готовых офисов от 33 м<sup>2</sup>  
 Комфортабельные офисы от 103 200 руб/м<sup>2</sup> в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.  
 12 000 руб за м<sup>2</sup> в год

**PRO**  
**Респект**  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2004 года  
 Ещё 172 объекта

[Показать телефон](#)

**Лариса Дымова**  
 Нет отзывов

**РЕКЛАМА**  
**DM Tower**  
 Продажа готовых офисов от 96 м<sup>2</sup> с видами на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7  
 -7 (495) 125-02-91  
 Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**  
**РЕЗЕРВА**  
 Продажа готовых офисов от 33 м<sup>2</sup>  
 Комфортабельные офисы от 103 200 руб/м<sup>2</sup> в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.  
 -7 (495) 125-21-90  
 Застройщик: АО «Стальмонтэк-ОПТИМ». Подробности на сайте rezerva.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/243326568/>

# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/261176424/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Студенческая > Киевская улица


вчера, 01:50 132 просмотра, 2 за сегодня

## Свободное назначение, 30 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Киевская ул., 20 На карте

Студенческая - 1 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



15 фото

30 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 9 Этаж Свободно Помещение

Роман. Помещение свободного назначения 30 м<sup>2</sup>. Две комнаты 12 м<sup>2</sup> и 18 м<sup>2</sup>. Подвал, коммунальные услуги не включены. Цена не включает НДС. Круглосуточный доступ. Уважаемые клиенты, прошу звонить. Сообщения НЕ ЧИТАЮ. АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

**Условия сделки**

Цена	55 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	22 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	55 000 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

55 000 Р/мес. 22 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO Садовое Кольцо - Аренда коммерческой недвижимости  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости На рынке с 2009 года Ещё 440 объектов

Показать телефон Написать сообщение

РЕКЛАМА ЕЦ Plaza Botanica  
 Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В-, инвестиции от 7,1 млн руб., +7 (495) 172-69-59

РЕКЛАМА Скидка 50% на полгода аренды  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

РЕКЛАМА Скидка 50% на полгода аренды  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

<https://www.cian.ru/rent/commercial/261176424/>

www.cian.ru/rent/commercial/257253439/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ЗАО > Хорошевский > метро Хорошевская > Хорошевское шоссе

31 июл, 16:46 106 просмотров, 2 за сегодня

## Склад, 22,2 м<sup>2</sup>


в ЖК «Династия», Дом 25к2 (1 этаж), сдан в 2 кв. 2020

Москва, ЗАО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 25Ак2 На карте

Хорошевская - 9 мин. пешком Полежаевская - 9 мин. пешком

Хорошево - 20 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



7 фото

22,2 м<sup>2</sup> Площадь -2 из 24 Этаж 3,7 м Выс. потолка Свободно Помещение

Кладовое помещение в ЖК Династия, при длительной аренде возможен торг.

24 000 Р/мес. 12 973 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены Включены НДС: без комиссии

ID 22027963

Показать телефон Написать сообщение

РЕКЛАМА Скидка 50% на полгода аренды  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96

РЕКЛАМА Скидка 50% на полгода аренды  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза» Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды! +7 (495) 135-26-96



**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Условия сделки			
Цена	24 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 973 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 4 000 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	3,7 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Линолеум

<https://www.cian.ru/rent/commercial/257253439/>

www.cian.ru/rent/commercial/259392153/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ЮЗАО > Обручевский > метро Новые Черемушки > Профсоюзная улица

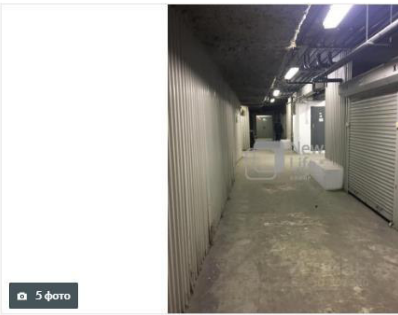
вчера, 17:08 182 просмотра, 1 за сегодня

### Склад (В+), 19,4 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Cherry Tower (Черри Тауэр)»  
Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Профсоюзная ул., 56 На карте

📍 Новые Черемушки - 2 мин. пешком 📍 Калужская - 4 мин. на транспорте  
📍 Профсоюзная - 3 мин. на транспорте

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



5 фото

**19,4 м<sup>2</sup>** **-2 из 19** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Складское помещение ОТ СОБСТВЕННИКА! Площадь 19,4 м<sup>2</sup>, расположенное в подвале ТЦ "Черемушки" на улице Профсоюзная д.56. Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией и кондиционированием; высота потолков 3,7м. Здание представляет собой современный Торгово-Деловой Центр, расположенный на пересечении ул.Профсоюзная и ул.Гарибальди и у выхода из м.Новые Черемушки, что делает его местоположение максимально привлекательным и удобным для посетителей и покупателей. Торговые галереи с многочисленными магазинами электроники, отделениями банков и фудкортом, помогают покупателям наиболее рационально и эффективно спланировать свое время для совершения покупки. Помимо расположения и инфраструктуры, Торговый Центр предлагает высококачественную отделку и современные инженерные коммуникации, что создает дополнительные комфортные условия для работы Торгового Центра. Более подробная информация и запись на просмотр по телефону.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	19 400 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 234 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

<https://www.cian.ru/rent/commercial/259392153/>

# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/239911942/

Авиабилеты Яндекс

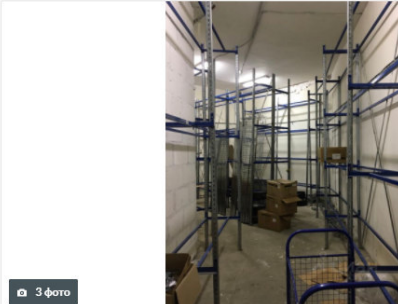
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники > метро улица Народного ополчения > проспект Маршала Жукова

вчера, 16:40 257 просмотров, 0 за сегодня

## Склад (В), 51,1 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2 [На карте](#)  
 улица Народного ополчения откроется в 2030 - 29 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

**51,1 м<sup>2</sup>** **-2 из 17** **4,5 м** **Свободно**  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Складское помещение 511 расположено на -2 уровне подземного, охраняемого паркинга. Имеется доступ через паркинг и доступ с улицы через лестничную клетку. Рядом с помещением можно арендовать машиноместо для удобства погрузки и выгрузки за 10.000 в месяц. Помещение оборудовано складской системой, возможно проведение интернета и телефона. Стабильная температура и невысокая влажность (от ~ 15). Высота потолка 4,5 м. Помещение удобно для организации интернет магазина, склада. В доме можно арендовать комнаты под офисное помещение.

**Условия сделки**

Цена	30 660 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 110 ₽	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков	4,5 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Полимерный
Мощность, кВт	5

Парковка	На территории
Тип парковки	Для легковесного транспорта
Количество мест	1

**30 660 ₽/мес.**  
7 200 ₽ за м<sup>2</sup> в год

**Ирина Васильева**  
3,6 ★★★★★ 24 отзыва  
Опыт работы с 1994 года  
Еще 11 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**REKLAMA**  
БЦ Plaza Botanica  
Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.  
+7 (495) 172-69-59  
Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наш.дом.рф

**REKLAMA**  
Ostankino Business Park  
БЦ класса В-, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
+7 (499) 112-20-59  
Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

**REKLAMA**  
ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2,8 млн. руб.  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
Потенциальный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская.  
Офисы от 2,8 млн руб!  
+7 (495) 106-43-73  
Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpl.ru

**Ирина Васильева**  
3,6 ★★★★★ 24 отзыва  
Опыт работы с 1994 года  
Еще 11 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**REKLAMA**  
БЦ Plaza Botanica  
Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.  
+7 (495) 172-69-59  
Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наш.дом.рф

**REKLAMA**  
Ostankino Business Park  
БЦ класса В-, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
+7 (499) 112-20-59  
Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

**REKLAMA**  
ПРОДАЖА ОФИСОВ  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
Потенциальный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская

<https://www.cian.ru/rent/commercial/239911942/>



# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/262705228/

Авиабилеты Яндекс


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЮЗАО > Теплый Стан > метро Тропарево > Ленинский проспект

вчера, 10:06 6 просмотров, 1 за сегодня

## Свободное назначение, 300 м<sup>2</sup>

Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, Ленинский просп., 139 [На карте](#)  
 Тропарево · 5 мин. пешком

В избранное [Показать телефон](#)



249 900 Р/мес.   
 9 996 Р за м<sup>2</sup> в год

**PRO**  
 Замоскворечье Коммерческая недвижимость  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Ещё 429 объектов

[Показать телефон](#)

**РЕКЛАМА**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru

**РЕКЛАМА**  
 Старт продаж Бизнес-квартал «Прошкино»  
 Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м<sup>2</sup>. Класс «А».  
 +7 (495) 153-34-47  
 ООО «Державка». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

**РЕКЛАМА**  
 Офисы от 103 200 Р/м<sup>2</sup>  
 Новый бизнес-центр Regava.  
 Продажа офисов от 33 м<sup>2</sup> в готовом виде. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдана в 2021 г.  
 +7 (495) 125-21-90  
 Застройщик АО «Стальконтаж-ОПТИМ». Подробности на сайте regava.ru

**249 900 Р/мес.**  
 9 996 Р за м<sup>2</sup> в год

**PRO**  
 Замоскворечье Коммерческая недвижимость  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Ещё 429 объектов

[Показать телефон](#)

**РЕКЛАМА**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmfpm.ru

**РЕКЛАМА**  
 Старт продаж Бизнес-квартал «Прошкино»  
 Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м<sup>2</sup>. Класс «А».  
 +7 (495) 153-34-47  
 ООО «Державка». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

**РЕКЛАМА**  
 Офисы от 103 200 Р/м<sup>2</sup>  
 Новый бизнес-центр Regava.  
 Продажа офисов от 33 м<sup>2</sup> в готовом виде. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдана в 2021 г.  
 +7 (495) 125-21-90

==ЛОТ 191031== Сдается отличное помещение 300 кв.м в ЖК Премиум класса на -2 этаже с двумя отдельными входами.Высота потолков 2,83 метра (свободная планировка ).Водоснабжение, канализация, отопление ,электричество проведены, приточно-вытяжная вентиляция ( делается под арендатора собственником ).Помещение под отделку, Каникулы обсуждаются! УСН . Парковка для Арендатора внутри комплекса ! Рассмотрим практически любой вид деятельности ! До метро 5 минут пешком, удобная транспортная развязка с выездом на МКАД и в центр.

**Возможное назначение**

- Офис
- Склад

Ещё: магазин, бытовые услуги, ателье одежды, мастерская, парикмахерская, сервис, спортзал, фитнес, фотостудия, цветы, щец, коммерция, зал, шоурум, сра салон, бильярдная, детский клуб, детский центр, интернет магазин, клиентский офис, косметология, массажный салон, свободно...

[Показать всё](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	249 900 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 996 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	250 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	2,83 м
Вход	Отдельный со двора
Количество мокрых точек	2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/262705228/>

# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/260926310/

Авиабилеты Яндекс


вчера, 13:25 33 просмотра, 0 за сегодня

## Свободное назначение (В), 1 230 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «на ул. Привольная, 8»  
 Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 8 На карте

▲ Лермонтовский проспект - 10 мин. пешком ▲ Косино - 12 мин. пешком  
 ▲ Юго-Восточная - 8 мин. на транспорте  
 ■ Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



4 фото

**1 230 м<sup>2</sup>** -2 из 5 Свободно В  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Бизнес Центр имеет удобное расположение недалеко от метро "Лермонтовский проспект", "Косино", "Юго-Восточная", Первая линия домов. Удобная транспортная доступность. Есть грузовой подъемный лифт. Пандус для инвалидов. Зона разгрузки/погрузки. Помещение свободного назначения. Описание помещения: подвал 1230 кв.м, высота потолка 3,9 м, отдельный вход. Назначение - интернет-магазин, склад, производство, магазин Планировка: открытая. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 21. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана. Парковка: Наземная. Лот 23267

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 Показать телефон

### Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	512 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 85 416 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

Вход Отдельный со двора  
 Состояние Типовой ремонт

**512 500 Р/мес.**  
 5 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**РЕНТАВИК**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Еще 3766 объектов

Показать телефон  
 Написать сообщение

**СКИДКА 50%**  
 на полгода аренды  
 РЕКЛАМА  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 135-26-96  
 Акция до 31.08.2021. Подробнее на promo.alphaovskiy.ru

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 от 2,8 млн. руб.  
 РЕКЛАМА  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

**Остankino Business Park**  
 БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59  
 РЕКЛАМА

PRO  
**РЕНТАВИК**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Еще 3766 объектов

Показать телефон  
 Написать сообщение

**СКИДКА 50%**  
 на полгода аренды  
 РЕКЛАМА  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 135-26-96  
 Акция до 31.08.2021. Подробнее на promo.alphaovskiy.ru

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 от 2,8 млн. руб.  
 РЕКЛАМА  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

**Остankino Business Park**  
 БЦ класса В+ 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59  
 РЕКЛАМА  
 Остankino бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на нашдом.рф

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260926310/>

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/260022217/


Авиабилеты Яндекс

сегодня, 00:03 17 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение (А), 685 м<sup>2</sup>

в деловом центре «Домников»  
 Москва, ЦАО, р-н Красносельский, ул. Маши Порываевой, 34 На карте  
 Красные ворота - 7 мин. пешком Комсомольская - 5 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



11 фото

685 м<sup>2</sup> Площадь -2 из 28 Этаж Свободно Помещение А Класс

Лот 395094 Предложение от Собственника! Предлагается в аренду Фитнес-центр, расположено у метро Красные ворота. В Бизнес центре А, площадью 685 м<sup>2</sup>, в подвальном этаже, смешанная планировка. Фитнес-центр располагает тренажерным залом, кардиозоной, зоной для индивидуальных тренировок, а также сауной, фитнес-баром, массажным кабинетом и солярием. Система приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование. Система доступа контроля, круглосуточная охрана и видеонаблюдения, пожарная безопасность. Предоставляется юридический адрес, прямая аренда, охрана, парковка.

**Условия сделки**

Цена	1 997 917 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	35 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 332 968 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3,9 м  
 Планировка Смешанная  
 Вход Общий с улицы  
 Состояние Типовой ремонт

Парковка Многоуровневая  
 Количество мест 1100

**Онлайн-показ**  
**1 997 917 Р/мес.**  
 35 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO  
**Апекс-Недвижимость**  
 Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1998 года  
 Еще 3093 объекта

Показать телефон  
 Написать сообщение

**Останкино Business Park** РЕКЛАМА  
 БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59  
 Останкино Бизнес-парк. Застройщик PIONEER, Проектная декларация на нашдом.рф

**ПРОДАЖА ОФИСОВ** РЕКЛАМА  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендатель бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб.  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpf.ru

**БЦ Plaza Botanica** РЕКЛАМА  
 БЦ класса В+, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7,1 млн руб.  
 +7 (495) 172-69-59  
 Застройщик ГК «Пилонери. Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и нашдом.рф

PRO  
**Апекс-Недвижимость**  
 Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1998 года  
 Еще 3093 объекта

Показать телефон  
 Написать сообщение

**Останкино Business Park** РЕКЛАМА  
 БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59  
 Останкино Бизнес-парк. Застройщик PIONEER, Проектная декларация на нашдом.рф

**ПРОДАЖА ОФИСОВ** РЕКЛАМА  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендатель бизнес. Паркинг на 2 000 м.м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб.  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpf.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/260022217/>



# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.cian.ru/rent/commercial/244331317/

Авиабилеты Яндекс

21 июн, 09:29 369 просмотров, 0 за сегодня


## Свободное назначение (В), 50,4 м<sup>2</sup>

в офисном здании «в Большом Сергиевском пер., 10»  
 Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Большой Сергиевский пер., 10 На карте  
 Трубная - 6 мин. пешком Цветной бульвар - 8 мин. пешком  
 Сухаревская - 9 мин. пешком

120 456 руб./мес.   
 28 680 руб. за м<sup>2</sup> в год

ID 317424

Показать телефон



6 фото

50,4 м<sup>2</sup> Площадь -2 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

Шикарный маникюрный салон со свежим дизайнерским ремонтом и новым оборудованием. Отдельный вход, есть и запасной вход через здание, красивый с/узел, есть оборудованная кухня. Подвальное помещение, окон нет, вытяжка, вентиляция и очистка воздуха. Есть парковка и закрепленное место. Собственник физическое лицо, оперативный показ.

**Условия сделки**

Цена	120 456 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	28 680 руб. за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	500 000 руб.	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предполага	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 2,8 м  
 Вход Отдельный с улицы  
 Состояние Дизайнерский ремонт

Парковка Наземная  
 Количество мест 16

РЕКЛАМА  
 Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошкино»  
 Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м<sup>2</sup>. Класс «А».  
 -7 (495) 153-34-47  
 ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА  
 Офисы класса В от 33 м<sup>2</sup>  
 Комфортабельные офисы от 103 200 руб./м<sup>2</sup> в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.  
 -7 (495) 125-21-90  
 Застройщик АО «Стальмонт»-ОПТИМ. Подробности на сайте: peregva.ru

РЕКЛАМА  
 Офисы от 195 000 руб./м<sup>2</sup>  
 Продажа готовых офисов от 98 м<sup>2</sup> с видом на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7.  
 -7 (495) 125-02-91  
 Застройщик ООО «DM Тауэр». Проектная декларация на сайте: наш.дом.рф

ID 317424

Показать телефон

РЕКЛАМА  
 Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошкино»  
 Доходность до 15%. Стоимость от 14,1 млн руб. Площадь от 100 м<sup>2</sup>. Класс «А».  
 -7 (495) 153-34-47  
 ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА  
 Офисы класса В от 33 м<sup>2</sup>  
 Комфортабельные офисы от 103 200 руб./м<sup>2</sup> в новом бизнес-центре. Удобный паркинг, собственная инфраструктура, доступ 24/7. Сдача в 2021.  
 -7 (495) 125-21-90  
 Застройщик АО «Стальмонт»-ОПТИМ. Подробности на сайте: peregva.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/244331317/>

Диапазон цен на объекты, предлагаемые к аренде, варьируется от 5 000 до 35 000 руб./м<sup>2</sup>/год, в зависимости от расположения, объема передаваемых прав, состояния отделки и других факторов. Среднее значение арендной ставки объектов-аналогов без учета скидки на торг установилось на уровне 15 942 руб./м<sup>2</sup>/год.

## Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже помещений хранения автотранспорта в г. Москва



Машиноместо 24 м<sup>2</sup> за 3,5 млн. руб.

145 833 руб. за м<sup>2</sup>

М Киевская - 7 минут пешком

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, м. Киевская, улица Можайский Вал, 8С

Продается подземный паркинг. Площадь помещения/офиса 24 кв.м, здания 24 кв.м. В отличном состоянии, охрана. Код 2814287

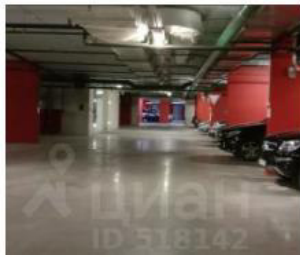
+7 968 808-49-...



Показать телефон

вчера

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ



Машиноместо 21,5 м² за 2,52 млн. руб.  
117 209 руб. за м²

М Киевская · 8 минут пешком  
Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, м. Киевская, улица Можайский Вал, 8С

ГАРАЖ-БОКС В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА АТЛАНТИК ПЛ. 21,5 КВ. М., ЭТАЖ -3 Элементы обустройства: отопление, электроснабжение, охрана, автоматическая система доступа. Просмотр возможен после 20 июля.

+7 968 014-34-...



Онлайн-показ

Показать телефон

Написать

месяц назад



Машиноместо 17,5 м² за 2,08 млн. руб.  
118 943 руб. за м²

М Киевская · 8 минут пешком  
Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, м. Киевская, улица Можайский Вал, 8Б

Продается машиноместо по адресу Можайский вал д.8 строение 1-4, подземный паркинг бизнес-центра "А" класса "Атлантик" Машиноместа располагаются на -3 этаже, паркинг отапливается, имеется охрана и лифт. Всего 12 парковочных мест от 17.5 кв.м. -24.8 кв.м. Оплата...

+7 916 333-05-...



Показать телефон

Написать

месяц назад



Машиноместо 16,3 м² за 1,99 млн. руб.  
122 086 руб. за м²

М Киевская · 8 минут пешком  
Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, м. Киевская, улица Можайский Вал, 8С6

БЦ Атлантик. Гараж-бокс 89. В собственности ( не торги). -4 этаж.

+7 925 719-63-...



Онлайн-показ

Показать телефон

Написать

месяц назад



Машиноместо 15,8 м² за 1,74 млн. руб.  
110 127 руб. за м²

М Киевская · 8 минут пешком  
Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, м. Киевская, улица Можайский Вал, 8С

ГАРАЖ-БОКС В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА АТЛАНТИК ПЛ. 15,8 КВ. М., ЭТАЖ -3 Элементы обустройства: отопление, электроснабжение, охрана, автоматическая система доступа Просмотр возможен после 20 июля.

+7 968 014-34-...

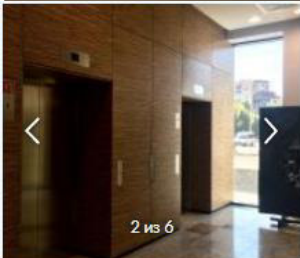


Онлайн-показ

Показать телефон

Написать

месяц назад



Машиноместо 14,8 м² за 3,5 млн. руб.  
236 486 руб. за м²

М Киевская · 8 минут пешком  
ЖК «Atlantic Apartments»  
Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, м. Киевская, улица Можайский Вал, влб

Продается машиноместо в подземном паркинге БЦ класса "А" Atlantic (Атлантик). Машиноместо имеет явное преимущество благодаря своему расположению. У данного парковочного места есть дополнительное пространство, позволяющее максимально комфортно открывать двери са...

+7 983 666-82-...



Показать телефон

Написать

Наталья Можарова



3 недели назад

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&garage\\_type%5B0%5D=1&offer\\_type=offices&office\\_type%5B0%5D=6&sort=area\\_order&street%5B0%5D=1509](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&garage_type%5B0%5D=1&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=6&sort=area_order&street%5B0%5D=1509)



# АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

www.avito.ru/moskva/garazhi\_i\_mashinomesta/prodam-ASgBAglCAUSYA~QQ

Авиабилеты Яндекс

1 объект, 4 объявления

Объявление скрыто СХТЕО

Появиться на объявление

Ad choice

**Машиноместо, 17 м<sup>2</sup>**  
 1 706 828 ₽  
 подземный паркинг: охрана  
 ул. Можайский Вал, 8  
 Студенческая, 700 м  
 Продается Гараж-Бокс 82, общая площадь 17,5 кв. м. (доля ЗУ – 2/10/000), этаж -3. Немилое помещение с учетом долей относимого земельного участка, площадь 8 749 кв. м, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для объектов  
 1 день назад

**Машиноместо, 28 м<sup>2</sup>**  
 3 200 000 ₽  
 подземный паркинг: охрана  
 ул. Можайский Вал, 8  
 Студенческая, 700 м  
 Продается парковочное место общей площадью 28,00 кв. м. в Atlantic Apartments, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 6, корпус С, -4 этаж. + Въезд и вход по пропускам; + Круглосуточная охрана; + Видеонаблюдение; + Отопление; + Свет; + Автоматические ворота; +  
 3 недели назад

**Машиноместо, 21 м<sup>2</sup>**  
 2 520 000 ₽  
 подземный паркинг: охрана  
 ул. Можайский Вал, 8С  
 Студенческая, 700 м  
 Гараж-Бокс в Подземном Паркинге Бизнес-Центра «Атлантик» ПЛ, 21,5 кв. м., Этаж -3 Элементы обустройства: отопление, электроснабжение, охрана, автоматическая система доступа  
 3 недели назад

**Машиноместо, 16 м<sup>2</sup>**  
 1 740 000 ₽  
 подземный паркинг: охрана  
 ул. Можайский Вал, 8С  
 Студенческая, 700 м  
 Гараж-Бокс в Подземном Паркинге Бизнес-Центра «Атлантик» ПЛ, 15,8 кв. м., Этаж -3 Элементы обустройства: отопление, электроснабжение, охрана, автоматическая система доступа  
 3 недели назад

[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/prodam-ASgBAglCAUSYA~QQ?cd=1&q=можайский+вал%2C+8](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/prodam-ASgBAglCAUSYA~QQ?cd=1&q=можайский+вал%2C+8)

Диапазон цен на объекты, предлагаемые к продаже, варьируется от 100 000 до 122 000 руб./м<sup>2</sup>, в зависимости от расположения, объема передаваемых прав и других факторов. Среднее значение цены объектов-аналогов без учета скидки на торг установилось на уровне 113 975 руб./м<sup>2</sup>.

## Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде помещений хранения автотранспорта в г. Москва

www.avito.ru/moskva/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinome

Авиабилеты Яндекс

Москва - Снять - Машиноместо - Подземный паркинг

**Машиноместо, 21 м<sup>2</sup>**

15 000 ₽ в месяц  
 без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 18 августа в 12:04

8 999 995-20-03

Написать сообщение

**Демидова**  
 Агентство  
 На Авито с июля 2011  
 Завершено 146 объявлений

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Марина

№ 2202037264, 170 (+3)

**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Площадь: 21 м<sup>2</sup>      Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

---

Москва, ул. Можайский Вал, 8С

- Студенческая, 700 м
- Киевская, 800 м
- Деловой центр, 1 км

[Показать карту](#)

---

Сдам машиноместо в БЦ Атлантик на -3 этаже.

Электроснабжение, отопление, охрана, автоматическая система доступа.

Площадь 21,5 кв.м.

[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_21\\_m\\_2202037264](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_2202037264)

24 июн, 17:51    1 124 просмотра, 0 за сегодня

### Машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Можайский Вал, 8Б [На карте](#)

- ▲ Киевская · 11 мин. пешком
- ▲ Студенческая · 11 мин. пешком

[В избранное](#)   [Пожаловаться](#)

5 фото

20 м<sup>2</sup>  
Площадь

Подземная  
Парковка

Машиноместо  
Тип

Машиноместо на длительный срок в охраняемом, отапливаемом подземном паркинге без комиссии от собственника.

**Условия сделки**

Цена	12 000 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 200 руб за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	-	Минимальный срок аренды	3 мес.
Коммунальные платежи	Включены	Арендные каникулы	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Стоимость парковки	-
Предоплата	1 месяц	Комиссия от клиента	-

**12 000 руб./мес.**

7 200 руб за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы: без комиссии.

ID 13229251

[Показать телефон](#)

**РЕКЛАМА**

**Новый бизнес-центр Regatta**

Продажа офисов и ритейла от 103 200 руб/м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Площади от 33 м<sup>2</sup>. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.

+7 (495) 125-21-90

Застраховщик: АО «Стальмонтэк-ОПТИМ». Подробности на сайте regattaj.ru

**РЕКЛАМА**

**DM Tower**

Офисы от 195 000 руб/м<sup>2</sup>

Продажа готовых офисов от 98 м<sup>2</sup> с видами на Москву/реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, лоджия 4 м, пропускная система 24/7

+7 (495) 125-02-91

Застраховщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте нашдом.рф

**РЕКЛАМА**

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**

Продажа в БЦ «Омега-2»

Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!

**РЕКЛАМА**

**DM Tower**

Офисы от 195 000 руб/м<sup>2</sup>

Продажа готовых офисов от 98 м<sup>2</sup> с видами на Москву/реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, лоджия 4 м, пропускная система 24/7

+7 (495) 125-02-91

Застраховщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте нашдом.рф

**РЕКЛАМА**

**ПРОДАЖА В БЦ «Омега-2»**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164165437/>

**АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**


www.kvmet.ru/objects/18634503/

Авиабилеты Яandex

Регистрация Войти Новое объявление В f t g+

Недвижимость Москвы / Аренда гаража в Москве

Снять машиноместо закрытый паркинг 15 м<sup>2</sup>, 8 000 Р за месяц, улица Можайский Вал 8, город Москва



Стоимость аренды	8 000 Р за месяц ≈107 \$ ≈92 €
Адрес	город Москва, ЗАО, Дорогомилово, улица Можайский Вал, 8
Станция метро	Студенческая – 690 метров (~8 мин. пешком) Киевская – 730 метров (~9 мин. пешком) Выставочная – 1 км (~12 мин. пешком)
Пассажирские ж/д станции	Москва-Пассажирская-Киевская – 670 метров (~8 мин. пешком) Тестовская – 1.9 км (~23 мин. пешком) Фили – 2.5 км (~30 мин. пешком)
Тип	машиноместо закрытый паркинг
Площадь	15 м <sup>2</sup>
Охрана	✓
Описание	Сдам машиноместо в подземном паркинге премиум-класса в бизнес центре Можайский Вал. Отопление, охрана.
Обновлено	23 августа 2021
Просмотров	1100
ID объекта	18634503

<https://www.kvmet.ru/objects/18634503/>


onreal.ru/moskva/arenda-mashinomesta/35145774

Авиабилеты Яandex

**МАШИНОМЕСТО В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ, 21 М2, В АРЕНДУ В МОСКВЕ, УЛИЦА МОЖАЙСКИЙ ВАЛ, 8С**

Москва, ЗАО, район Дорогомилово, метро Киевская, улица Можайский Вал, 8С Добавлено 19 июля в 12:04


ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА

**15 000 Р**

Без залога  
Без комиссии  
Без предоплаты



**Демидова**

ПОКАЗ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Общая площадь: 21 м<sup>2</sup>

Тип машиноместа: подземная парковка

**ОПИСАНИЕ**

Сдам машиноместо в БЦ Атлантик на -3 этаже. Электроснабжение, отопление, охрана, автоматическая система доступа. Площадь 21,5 кв.м.

<https://onrealt.ru/moskva/arenda-mashinomesta/35145774>

Диапазон цен на объекты, предлагаемые к аренде, варьируется от 6 400 до 8 571 руб./м<sup>2</sup>/год, в зависимости от расположения, объема передаваемых прав, состояния отделки и других факторов. Среднее значение арендной ставки объектов-аналогов без учета скидки на торг установилось на уровне 7 636 руб./м<sup>2</sup>/год.

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- ❖ дата выставления на продажу, то есть дата предложения (актуальная на дату оценки);
- ❖ функциональное назначение объекта недвижимости;
- ❖ площадь помещения;
- ❖ этаж расположения;
- ❖ местоположение – относительно ценового района.

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

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на рынке коммерческой недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, представлены в таблице ниже.

Таблица 9

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Продажа/Аренда от собственников (их представителей)
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка на торг – от 8% до 12%; аренда – от 5% до 9%.
Дата сделки, дата предложения	Срок экспозиции офисной и торговой недвижимости составляет от 4 до 11 месяцев (среднее значение 7 месяцев)
Условия финансирования и реализации сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки. Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки. Финансовые условия являются типичными и рыночными
Назначение объекта	Помещение свободного назначения /машиноместа
Местоположение	Фактор местоположения влияет на стоимость объекта недвижимости. Центр – дороже, окраины – дешевле.
Линия застройки	При прочих равных условиях цена предложения объекта недвижимости, расположенного на красной линии дороги, больше, чем объекта, расположенного на второстепенной дороге
Состояние отделки	При прочих равных, цена предложения объекта с отделкой выше, чем объекта без отделки и требующего косметического ремонта
Площадь объекта	При прочих равных условиях цена предложения единицы площади в большом помещении меньше, чем в помещении меньшей площади

Источник: справочники оценщика недвижимости, анализ Оценщика

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, данные анализа рынка, а также данные открытых источников. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### 8.4. Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 10

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Данные	Источники информации
Источники получения данных при применении сравнительного подхода	
Данные об аналогах	Базы данных: <a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a> , <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>
Корректировка на дату предложения	Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт» ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda</a> ).
Корректировка на торг	Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт» ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2456-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda</a> )
Корректировка на удаленность от метро	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 ( <a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf</a> )
Корректировка на общую площадь	Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт» ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2454-na-masshtab-obschchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2454-na-masshtab-obschchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda</a> )
Корректировка на расположение относительно красной линии	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 ( <a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf</a> )
Корректировка на расстояние от центра, км	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРК-2021, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2021 год
Корректировка на местоположение	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 ( <a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf</a> )
Корректировка на состояние помещений	Справочник оценщика недвижимости-2020 («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на наличие отдельного входа	Справочник оценщика недвижимости-2020 («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А.
Источники получения данных при применении доходного подхода	
Данные об аналогах	Базы данных: <a href="https://www.cian.ru">https://www.cian.ru</a> , <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a> , <a href="https://www.kvmetr.ru">https://www.kvmetr.ru</a> , <a href="https://onrealt.ru">https://onrealt.ru</a>
Корректировка на торг	Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт» ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda</a> ).
Корректировка на условия аренды	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 ( <a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf</a> )
Корректировка на удаленность от метро	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 ( <a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf</a> )



АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Данные	Источники информации
Корректировка на общую площадь	Статистические данные Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт» ( <a href="https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-goda</a> )
Корректировка на состояние отделки	Справочник оценщика недвижимости-2020 («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на расположение относительно красной линии	«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 ( <a href="https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf">https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf</a> )
Корректировка на расстояние от центра, км	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРК-2021, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2021 год
Корректировка на наличие отдельного входа	Справочник оценщика недвижимости-2020 («Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А.
Значение ВРМ	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД-27, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2020 год

Источник: указан выше

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (здесь и далее – НЭИ), используемое в настоящем Отчете, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано<sup>27</sup>.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

1. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.
2. **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
3. **Экономическая и финансовая реализуемость:** рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая специфику объекта оценки, Оценщик счел целесообразным не проводить полный анализ НЭИ, так как основными факторами, ограничивающими варианты использования объекта оценки, являются юридическая правомочность и физическая возможность.

Назначение нежилого помещения, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:12299 – помещение свободного назначения. На дату оценки не эксплуатируется, т.к. требует проведения капитального ремонта. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению – в качестве нежилых помещений свободного назначения (с наиболее возможным использованием в качестве складского).

Назначение нежилого помещения, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:12270 – зона общего пользования. В части помещения площадью 47,1 м<sup>2</sup> находится система пожарной безопасности. Небольшая часть помещения является тамбуром перед лестничной клеткой. Оставшуюся часть помещения использовать под машиноместа нельзя, т.к. выезд ограничивается из-за двух перпендикулярно стоящих машин, а также требованиями по пожарной безопасности (блокирование лестницы). Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению – в качестве зоны общего пользования.

Назначение нежилых помещений, общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:11964 и общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, к.н. 77:07:0007002:11852 – машиноместа. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по прямому назначению – в качестве машиномест.

---

<sup>27</sup> Источник информации: пункт 13 ФСО №7.

## **10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

### **10.1. Основные этапы проведения оценки**

В соответствии с пунктом 23 ФСО №1 проведение 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.

### **10.2. Инспекция объектов оценки**

Датой оценки является 26.08.2021. Осмотр объекта оценки проводился Оценщиком 20.08.2021 года. Оценка проводится в допущении, что состояние оцениваемых помещений на дату оценки соответствует состоянию на дату осмотра. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Далее представлены сведения об основных методах оценки, используемых в рамках трех оценочных подходов, определенных федеральными стандартами оценки.

### **10.3. Теория оценки**

В соответствии с разделом III ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### **10.3.1. Затратный подход**

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.

В соответствии с пунктом 19 ФСО №1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с ФСО №7 (пункт 24) затратный подход рекомендуется применять:

а) 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;

б) 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;

в) 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 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 (пункт 20 ФСО №1).

### **10.3.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>28</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 10 ФСО №1). В соответствии с пунктом 22б ФСО №7, 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.

В соответствии с пунктом 13 ФСО №1 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 (пункт 14 ФСО №1).

Согласно ФСО №7 (пункт 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

---

<sup>28</sup> Источник информации: пункт 12 ФСО №1.



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 (пункт 22е ФСО №7):

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

Помимо стоимости, сравнительный подход может быть использован для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (пункт 22ж ФСО №7).

### **10.3.3. Доходный подход**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>29</sup>.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (пункт 23а ФСО №7).

В соответствии с пунктом 16 ФСО №1 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 стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (пункт 23б ФСО №7):

- ❖ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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 (пункт 23в ФСО №7);
- ❖ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (пункт 23г ФСО №7);
- ❖ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капи-

---

<sup>29</sup> Источник информации: пункт 15 ФСО №1.

тализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (пункт 23д ФСО №7).

То есть в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункт 17 ФСО №1).

#### **10.3.4. Согласование результатов**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ❖ метод математического взвешивания;
- ❖ метод так называемого субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В соответствии с пунктом 25 ФСО №1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

### **10.4. Обоснование применения подходов к оценке**

В соответствии с пунктом 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Как показано в разделе 10.3. настоящего Отчета, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таким образом, с целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиком были проанализированы пункты 13, 16 и 19 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.

#### **10.4.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода**

В соответствии с пунктом 24 ФСО №7 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.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход к оценке недвижимости целесообразно применять в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости данного помещения пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Кроме того согласно пункту 24а ФСО №7 «Оценка недвижимости»: «а) 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».

Таким образом, Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода.

#### **10.4.2. Обоснование применения/отказа от применения сравнительного подхода**

Пункт 13 ФСО №1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно пункту 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (ЦИАН ([www.cian.ru](http://www.cian.ru)), REALTO ([http://www.realto.ru/base/com\\_realty/](http://www.realto.ru/base/com_realty/)), «Недвижимость&Цены» ([realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru)), АВИТО (<https://www.avito.ru/>), «Из рук в руки» ([irr.ru](http://irr.ru)) и др.), не нашел достаточного числа заслуживающих доверия данных о сделках (или предложениях к ним) купли-продажи нежилых помещений,

предназначенных под офисную функцию, в период, предшествующий дате оценки. Это не позволило ему реализовать метод многомерного регрессионного анализа. В то же время, объема доступной рыночной информации об объектах-аналогах достаточно для реализации метода количественных корректировок.

**Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется метод корректировок (тождественен методу сравнения продаж).**

#### **10.4.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода**

Пункт 16 ФСО №1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В общем случае доходный подход представляет собой процедуру оценки исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Доходы от использования земли формируются путем сдачи в аренду по рыночным ставкам непосредственно земельного участка или недвижимости, расположенной на нем. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или в результате анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (ЦИАН (<https://cian.ru/>), АВИТО (<https://www.avito.ru/>) и др.), выявил достаточное количество достоверных данных о предложениях аренды аналогичных объектов свободного назначения и машиномест в период, предшествующий дате оценки.

Доходный подход не применяется для помещения с к.н. 77:07:0007002:12270, т.к. помещение представляет собой помещение вспомогательного назначения и зоны общего пользования паркинга без возможности получения дохода.

**Таким образом, в рамках настоящего Отчета для расчета рыночной стоимости объекта оценки используется доходный подход.**

#### **10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода**

В соответствии с пунктом 22 ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок (метода сравнения продаж, выбранного Оценщиком для расчета рыночной стоимости улучшений массива земельных участков), 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.

Процесс оценки предполагает следующую последовательность шагов в определении рыночной стоимости объекта оценки.

##### **10.5.1. Выбор единицы сравнения**

В целях проведения надлежащего анализа следует выбрать подходящие единицы сравнения. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Офисные или складские здания можно сравнивать, используя цену квадратного метра площади, пригодной для аренды. При сравнении складских помещений можно также использо-



вать цену кубического метра. Многоквартирные дома можно сравнивать, используя цену единицы площади жилища или квартиры. Сельскохозяйственные объекты можно сравнивать, используя урожайность с гектара или акра либо условное количество голов скота, которое можно прокормить в расчете на гектар или на акр. Единицы сравнения полезны лишь тогда, когда они последовательно выбираются и применяются к рассматриваемому имуществу и сопоставимым объектам имущества в каждом анализе и наиболее близко отражают единицы сравнения, используемые покупателями и продавцами на конкретном рынке.

В рамках настоящей оценки в качестве единицы сравнения для объекта оценки (нежилого помещения) принят удельный показатель стоимости объекта оценки – руб./м<sup>2</sup>, как наиболее типичный показатель на рынке коммерческой недвижимости. Оценщик отказывается от использования других единиц сравнения, так как они реже используются участниками рынка или являются кратными выбранной единице сравнения.

### **10.5.2. Подбор объектов-аналогов и правила их отбора**

#### **Согласно пункту 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:**

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке ...»

Таким образом, для проведения дальнейших расчетов во исполнение положений п.22 ФСО №7 оценщиком был проведен анализ рынка с целью поиска доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (цены сделок и предложений).

#### **Описание доступных оценщику данных и правила отбора аналогов для проведения расчета**

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения помещений свободного назначения и машиномест из баз данных по коммерческой недвижимости (<https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.kvmeter.ru>, <https://onrealt.ru>). Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 35 единиц (см. п.8.3.4. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Для проведения дальнейших расчетов во исполнение положений п. 22 ФСО №7 оценщиком был произведен отбор объектов-аналогов, наиболее соответствующих объекту оценки, из массива доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (цены сделок и предложений) согласно приведенным ниже критериям отбора.

Правила отбора объектов-аналогов из массива доступных оценщику данных для дальнейшего проведения расчета рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения:

1. Использованная информация об объектах-аналогах должна быть подтверждена.
2. Информация о ценах сделок / предложений объектов-аналогов должна соответствовать дате оценки – 26.08.2021 г., то есть быть размещена ранее указанной даты.
3. Объекты-аналоги должны быть встроеными нежилыми помещениями.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

---

4. У объектов-аналогов должно быть аналогичное объекту оценки назначение нежилых помещений – свободного назначения/машиноместа.
5. Объекты-аналоги должны быть расположены в г. Москва, в районе расположения объекта оценки и соседних районах.
6. Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с объектом оценки по площади.
7. Объекты-аналоги должны быть обеспечены всеми коммуникациями, необходимыми для эксплуатации.
8. Объекты-аналоги должны быть сопоставимы между собой по стоимости 1 м<sup>2</sup> по следующим стоимостным параметрам:
9. Значение коэффициента вариации для объектов-аналогов не должно превышать 30%.

Подробное описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

К каждому аналогу приводится его доступная краткая характеристика и источники информации об аналоге, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, которые относятся к одному с объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая исследуемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

Таблица 11

Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах<sup>30</sup>

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка на публикацию	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258014356/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258014356/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250412731/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250412731/</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_220_kv_m_moskva_duhovskoy_per_17s18_6860474197/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_220_kv_m_moskva_duhovskoy_per_17s18_6860474197/</a>
Описание объекта в публикации	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Цена предложения / продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения / продажи	15.08.2021	11.03.2021	27.07.2021
Цена, руб.	25 000 000	8 000 000	18 000 000
Общая площадь, м <sup>2</sup>	157,0	58,4	220,0
Удельная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	159 236	136 986	81 818
Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, 2-я Филевская ул., 8с1	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Воробьевское ш., 4	Москва, ЮАО, р-н Донской, Духовской пер., 17С18
Удаленность от метро, км (мин.)	0,89 км (11 мин. пешком)	2,3 км (27 мин. пешком)	0,911 км (11 мин. пешком)
Расположение объекта	внутриквартально	внутриквартально	первая линия второстепенной дороги
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
Этажность	-2/22	-2/16	-1/5
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение помещений	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
Состояние помещений	хорошее	удовлетворительное	без ремонта
Подключение коммуникаций	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Прочие особенности	нет	нет	нет

Источник: принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

На рисунке ниже представлено расположение объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Москвы.

<sup>30</sup> Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Москвы

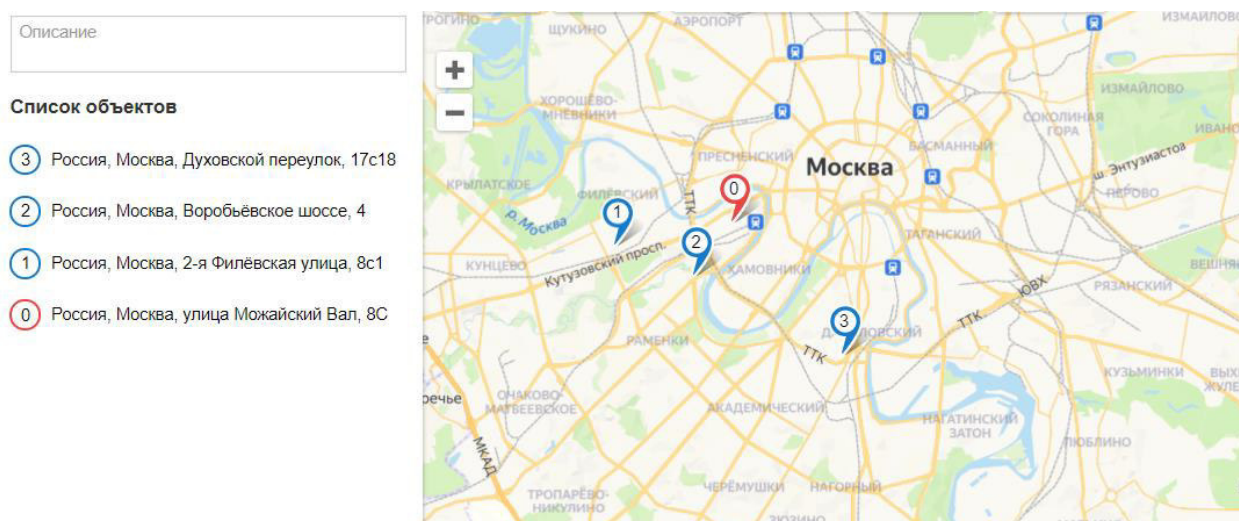


Рисунок 15

Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>.

### **Введение корректировок**

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого офисного помещения в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- ❖ на объем передаваемых прав;
- ❖ на финансовые условия;
- ❖ на условия продажи;
- ❖ на дату оценки/дату предложения;
- ❖ на снижение цены в процессе торгов;
- ❖ на местоположение;
- ❖ на удаленность от метро;
- ❖ на функциональное назначение;
- ❖ на расположение относительно красной линии;
- ❖ на общую площадь;
- ❖ на наличие инженерных коммуникаций;
- ❖ на состояние внутренней отделки.

### **10.5.3. Расчет нежилого помещения, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299.**

#### **Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов**

##### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между рассматриваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой объекты, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились.

Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась, ввиду отсутствия различий.



## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретали с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

### Дата оценки/предложения

Предложения о продаже объектов-аналогов датируются периодом с марта по август 2021 года. Датой оценки является 26.08.2021. Согласно статистическим данным Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт»<sup>31</sup> срок экспозиции объектов недвижимости офисного назначения находится в диапазоне от 4 до 11 месяцев со средним значением диапазона 7 месяцев, срок экспозиции объектов торгового назначения находится в диапазоне от 4 до 11 месяцев со средним значением диапазона 7 месяцев, в связи с этим корректировка на дату предложения не вводится.

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Поправка вводилась на основании Статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт». Данные из источника представлены на рисунке ниже.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости  
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру быта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,72	0,89	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84

Рисунок 16

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2021-goda>

Таким образом, для складских помещений корректировка на снижение цены в процессе торгов для всех объектов-аналогов принята по среднему значению в размере: 0,94.

### Корректировка на общую площадь

Известно, что меньшая площадь нежилых помещений ценится рынком выше. Площади объекта оценки и объектов-аналогов находятся в диапазоне 58,4-220 м<sup>2</sup>. Для учета влияния площади помещений на их цену Оценщик воспользовался Справочником оценщика недвижимости-2020 («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А. и приведен в таблице ниже по состоянию на дату определения стоимости.

<sup>31</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2021-goda>

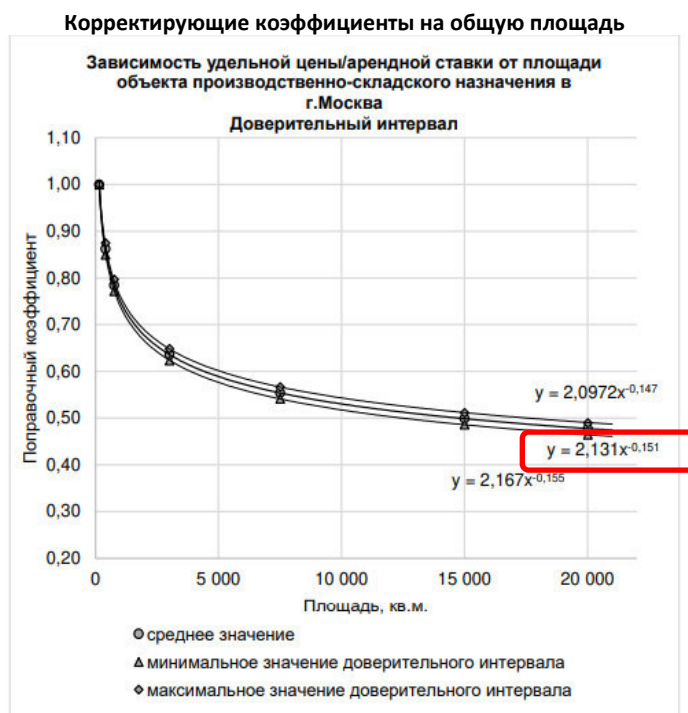


Рис. 50<sup>7</sup>

Рисунок 17

Таблица 12

Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	604,3	157,0	58,4	220,0
Расчет	0,810	0,993	1,153	0,944
<b>Корректировка</b>		<b>0,816</b>	<b>0,703</b>	<b>0,858</b>

### Корректировка на местоположение

Для учета корректировки по данному фактору, Оценщик воспользовался данными «Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2021». Данные справочника приведены на рисунке ниже.

Район / Зона	Округ	Средняя цена за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	количество объектов, ед.
			количество объектов, ед.	цена <sup>3</sup> , руб./кв.м	мин. граница цены <sup>4</sup> , руб./кв.м	макс. граница цены <sup>5</sup> , руб./кв.м			
Дорогомилово	ЗАО	246 923	172	266 485	215 227	399 514	+12%	+13%	163
Крылатское	ЗАО	129 892	20	137 508	110 778	208 425	+4%	+15%	13
Кунцево	ЗАО	174 269	32	155 072	125 974	227 082	-13%	-18%	16
Можайский	ЗАО	146 420	203	150 434	130 341	184 394	+1%	+7%	250
Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	ЗАО	123 131	28	134 654	109 930	193 568	+8%	+23%	38
Очаково-Матвеевское	ЗАО	110 209	214	114 956	97 534	147 656	+4%	+9%	200
Проспект Вернадского, Раменки	ЗАО	215 946	119	232 627	192 671	318 878	+12%	+12%	66
Филёвский Парк, Филли-Давыдково	ЗАО	214 145	398	208 937	171 905	292 452	+2%	-9%	343

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

Бирюлёво Восточное, Бирюлёво Западное, Братеево, Зябликово, Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	ЮАО	171 799	43	185 482	158 209	235 266	+59%	-13%	8
Даниловский	ЮАО	165 965	765	177 723	147 849	240 453	+11%	+11%	642
Донской	ЮАО	187 349	266	204 302	169 286	279 675	+9%	+20%	277
Москворечье-Сабурово	ЮАО	87 412	57	71 725	61 176	90 989	-13%	-33%	49
Нагатинно-Садовники, Нагатинский Затон	ЮАО	141 332	149	150 475	129 260	187 848	+10%	+10%	179
Нагорный	ЮАО	98 568	54	94 290	78 272	128 374	+5%	-15%	60
Царицыно	ЮАО	152 608	33	151 772	129 718	191 619	+0%	-2%	40
Чертаново Северное, Чертаново Центральное, Чертаново Южное	ЮАО	161 492	41	169 218	139 264	236 640	+4%	+11%	42

Рисунок 18

Источник: [https://valrus.com/upload/medialibrary/Valrus\\_Moscow%20CRE%20Market\\_2018-2020.pdf](https://valrus.com/upload/medialibrary/Valrus_Moscow%20CRE%20Market_2018-2020.pdf)

Таблица 13

Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ЗАО, Дорогомилово	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк	Москва, ЗАО, р-н Раменки	Москва, ЮАО, р-н Донской
Корректировка		1,153	1,143	1,318

Удаленность от метро

Существенным фактором расположения является удаленность от ближайшей станции метро.

Размер корректировки на удаленность от станции метро принят согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 и приведен в таблице ниже по состоянию на дату определения стоимости.

Корректирующие коэффициенты на удаленность от метро

4. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
	до 5 мин	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00

Рисунок 19

Источник: [https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch\\_koef2020.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf)

Таблица 14

Расчет корректировки на удаленность от метро

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро, км (мин.)	1,1 км (13 мин. п.)	0,89 км (11 мин. п.)	2,3 км (27 мин. п.)	0,911 км (11 мин. п.)
Корректировка		1,000	1,080	1,000

Корректировка на выход на красную линию

Корректировка учитывает различия в стоимости объектов, находящихся на красной линии и находящихся на 2 линии.

Размер корректировки на расположение относительно красной линии принята на основании Статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт» как среднее значение. Данные из источника представлены на рисунке ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

**Корректирующие коэффициенты на расположение относительно красной линии**  
на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2021 года

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,83	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,81
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

**Рисунок 20**

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

**Таблица 15**

Показатель	внутриквартально	первая второстепенной дороги	первая основной дороги
внутриквартально	1,000	0,965	0,930
первая линия второстепенной дороги	1,038	1,000	0,965
первая линия основной дороги	1,075	1,038	1,000

**Таблица 16**

**Расчет корректировки на линию расположения**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия расположения	первая линия второстепенной дороги	внутриквартально	внутриквартально	первая линия второстепенной дороги
<b>Корректировка</b>		<b>1,038</b>	<b>1,038</b>	<b>1,000</b>

**Корректировка на состояние помещений**

Размер корректировки принят согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2020 («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А. и приведен в таблице ниже по состоянию на дату определения стоимости.

**Корректирующие коэффициенты на состояние помещений**

**Матрицы коэффициентов**

**Таблица 148**

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	<b>без отделки</b>	<b>0,69</b>	<b>0,82</b>	<b>1,00</b>

**Рисунок 21**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-(«Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А.

**Таблица 17**

**Расчет корректировки на состояние помещений**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние помещений	без ремонта	хорошее	удовлетворительное	без ремонта
<b>Корректировка</b>		<b>0,690</b>	<b>0,850</b>	<b>1,000</b>



### Корректировка на этаж расположения

Как правило, цена продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости, расположенного на первом этаже здания выше, чем аналогичный показатель для объекта, расположенного на цокольном этаже или в подвале.

Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, расположен на подвальных этажах. Корректировка не требуется.

### Корректировка на наличие парковки

Объект оценки и все объекты-аналоги обеспечены парковкой, соответственно, корректировка по данному фактору не применялась.

### Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

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

где:

**SA** – сумма корректировок по всем аналогам;

**S1...n** – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

**S1** – сумма корректировок 1-го аналога;

**S2** – сумма корректировок 2-го аналога;

**Sn** – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|SA|+1), в результате получается:

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости оцениваемого объекта методом количественных корректировок сравнительного подхода.

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 18

Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения методом количественных корректировок сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта в публикации	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
Удельная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		159 236	136 986	81 818
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Снижение цены в процессе торгов	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>0,940</b>	<b>0,940</b>	<b>0,940</b>
Дата продажи (выставления на торги)	26.08.2021	15.08.2021	11.03.2021	27.07.2021
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	604,3	157,0	58,4	220,0
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>0,816</b>	<b>0,703</b>	<b>0,858</b>
Местоположение	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, 2-я Филевская ул., 8с1	Москва, ЗАО, р-н Раменки, Воробьевское ш., 4	Москва, ЮАО, р-н Донской, Духовской пер., 17С18
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,153</b>	<b>1,143</b>	<b>1,318</b>
Удаленность от метро, км (мин.)	1,1 км (13 мин. пешком)	0,89 км (11 мин. пешком)	2,3 км (27 мин. пешком)	0,911 км (11 мин. пешком)
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,080</b>	<b>1,000</b>
Расположение объекта	первая линия второстепенной дороги	внутриквартально	внутриквартально	первая линия второстепенной дороги
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,038</b>	<b>1,038</b>	<b>1,000</b>
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Этажность	-1/14	-2/22	-2/16	-1/5
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Назначение помещений	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Состояние помещений	без ремонта	хорошее	удовлетворительное	без ремонта
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>0,690</b>	<b>0,850</b>	<b>1,000</b>
Подключение коммуникаций	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Прочие особенности	нет	нет	нет	нет
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Σ корректировки денежной		0	0	0
П корректировки коэффициентной		0,636	0,719	1,064
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		101 352	98 552	87 021
Вес объекта-аналога		0,876	0,924	0,996
Весовой коэффициент, %		31,3%	33,1%	35,6%

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент вариации, %			7,94%	
Расчетная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			95 323	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			57 603 689	

Источник: расчеты Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 7,94%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, представляющего собой нежилое помещение (общая площадь – 604,3 м<sup>2</sup>) с кадастровым номером 77:07:0007002:12299, определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, по состоянию на 26.08.2021 оценивается суммой:

**57 603 689 руб.**

**(Пятьдесят семь миллионов шестьсот три тысячи шестьсот восемьдесят девять) российских рублей.**

### **Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными**

По итогам анализа рынка продажи помещений свободного назначения в Западном административном округе Москвы можно сделать вывод о том, диапазон цен предложений 1 м<sup>2</sup> составляет от 81 818 до 225 000 руб. Средняя цена предложения составляет 153 409 руб./м<sup>2</sup>.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 10-и аналогов.

В результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке скорректированные значения аналогов находятся в интервале от 87 021 до 101 352 руб./м<sup>2</sup>, итоговое значение стоимости 1 м<sup>2</sup> принято в размере 95 323 руб.

Таким образом, полученный результат оценки в рамках сравнительного подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.4. настоящего Отчета).

### **10.5.4. Расчет нежилого помещения, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12270**

Для расчета стоимости нежилого помещения, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 77:07:0007002:12270, оценщик использовал стоимость 1 м<sup>2</sup> ранее оцененного нежилого помещения, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 77:07:0007002:12299, который равен: 95 323 руб. / м<sup>2</sup> и ввел только одну корректировку на функциональное назначение.

### Расчет корректировки на функциональное назначение

Оцениваемое помещение представляет собой полностью помещения общего пользования, а именно: тамбур, зона в паркинге, в части помещения площадью 47,1 м<sup>2</sup> находится система пожарной безопасности.

С учетом отсутствия аналогов на рынке предложений по продаже помещений технического, вспомогательного назначения отдельно от основных офисных площадей, расчет удельного показателя рыночной стоимости помещений Объекта оценки в рамках сравнительного подхода осуществляется путем корректировки удельного показателя стоимости помещений свободного назначения на соответствующий коэффициент перехода стоимости полезной площади к стоимости вспомогательной.

Величина корректировки на тип площади определялась в соответствии «Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 год, под ред. Лейфера Л.А., Таблица 109, стр. 211. Данные справочника приведены на рисунке ниже.

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 год, под ред. Лейфера Л.А., Таблица 109, стр. 211)

Учитывая вышесказанное, для расчета корректировки на тип площади Оценщик принимает значение корректирующего коэффициента по нижней границе: 0,50.

Расчет рыночной стоимости помещений Объекта Оценки, представлен в таблице ниже:

Таблица 19

Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения

Показатель	Величина показателя
Удельная рыночная стоимость ПСН, руб./м <sup>2</sup>	95 323
Корректировка на тип площадей (коэффициент)	0,50
Скорректированный удельный показатель стоимости Объекта Оценки, руб./м <sup>2</sup>	47 662
Общая площадь Объекта Оценки, м <sup>2</sup>	142,9
<b>Рыночная стоимость Объекта Оценки, руб.</b>	<b>6 810 828</b>

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, представляющего собой нежилое помещение (общая площадь – 142,9 м<sup>2</sup>) с кадастровым номером 77:07:0007002:12270,

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕ-  
ДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕК-  
ТОВОЦЕНКИ

---

определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, по со-  
стоянию на 26.08.2021 оценивается суммой:

**6 810 828 руб.**

**(Шесть миллионов восемьсот десять тысяч восемьсот двадцать восемь) российских рублей.**

## 10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется три метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП), метод прямой капитализации дохода и метод капитализации по расчетным моделям (которые являются частным случаем метода дисконтирования денежных потоков). В основе всех методов лежит расчет операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методах капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

### Методы соотнесения цены и дохода

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовой рентный мультипликатор (ВРМ) и общую ставку капитализации (ОСК).

Для использования метода капитализации доходов необходимы данные о ставке капитализации, уровня загрузки, операционных расходах. Исследования указанных показателей для рынка помещений в районе расположения Объекта оценки в аналогичных зданиях на дату оценки в открытых источниках информации практически отсутствуют или носят противоречивый характер. Применения большого числа не надёжных показателей, не могут гарантировать надежность результатов, при определении стоимости оцениваемого объекта.

Валовый мультипликатор, рассчитанный на основании статистических данных предложений, о сдачу в аренду и продаже подобной недвижимости может дать более точный результат в данном случае. На основании вышесказанного в данном случае используется метод валового рентного мультипликатора.

### Метод валового рентного мультипликатора

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между продажной ценой объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой. Вероятная цена продажи оцениваемого объекта данным методом рассчитывается по формуле: Вероятная цена продажи оцениваемого объекта данным методом рассчитывается по формуле:

$$\text{Цоб} = \text{ПВДоб} \times \text{ВРМ},$$

где Ц - вероятная цена продажи оцениваемого объекта, руб.;

ПВДоб – потенциальный валовой доход арендодателя от оцениваемого объекта, руб./год;

ВРМ – валовой рентный мультипликатор.

Величина потенциального валового дохода арендодателя определяется исходя из рыночных ставок арендной платы и размеров площадей, которые могут быть сданы в аренду:

$$\text{ПВДоб} = \text{АП} \times \text{Собщ}$$



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

где **АП** – рыночная ставка арендной платы за год, руб./год;

**Собщ** – соответственно общая площадь объекта, пригодная для сдачи в аренду, м<sup>2</sup>.

**Определение ставки арендной платы и прочих доходов**

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

Таблица 20

Краткая характеристика объектов-аналогов  
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах<sup>32</sup>

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка на публикацию	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262256633/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262256633/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239911942/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239911942/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/257253439/">https://www.cian.ru/rent/commercial/257253439/</a>
Описание объекта в публикации	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
Объем передаваемых прав	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды
Условия аренды	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Цена предложения / продажи	цена предложения	цена продажи	цена продажи
Дата предложения / продажи	14.08.2021	23.08.2021	31.07.2021
Цена, руб. / год	270 000	367 920	288 000
Площадь, м <sup>2</sup>	30,0	51,1	22,2
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год	9 000	7 200	12 973
Операционные платежи	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП
Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., 8К2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 25Ак2
Удаленность от метро, км (мин.)	2,6 км (32 мин. пешком)	2,4 км (29 мин. пешком)	0,78 км (9 мин. пешком)
Расположение объекта	внутриквартально	внутриквартально	первая линия второстепенной дороги
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
Этаж расположения	-1/12	-2/17	-2/24
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение помещений	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
Состояние помещений	хорошее	без ремонта	удовлетворительное
Подключение коммуникаций	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации
Прочие особенности	нет	нет	нет

Источник: анализ Оценщика

На рисунке ниже представлено расположение исследуемого объекта и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Москвы.

<sup>32</sup> Дополнительные характеристики и ставки аренды объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

### Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Москвы

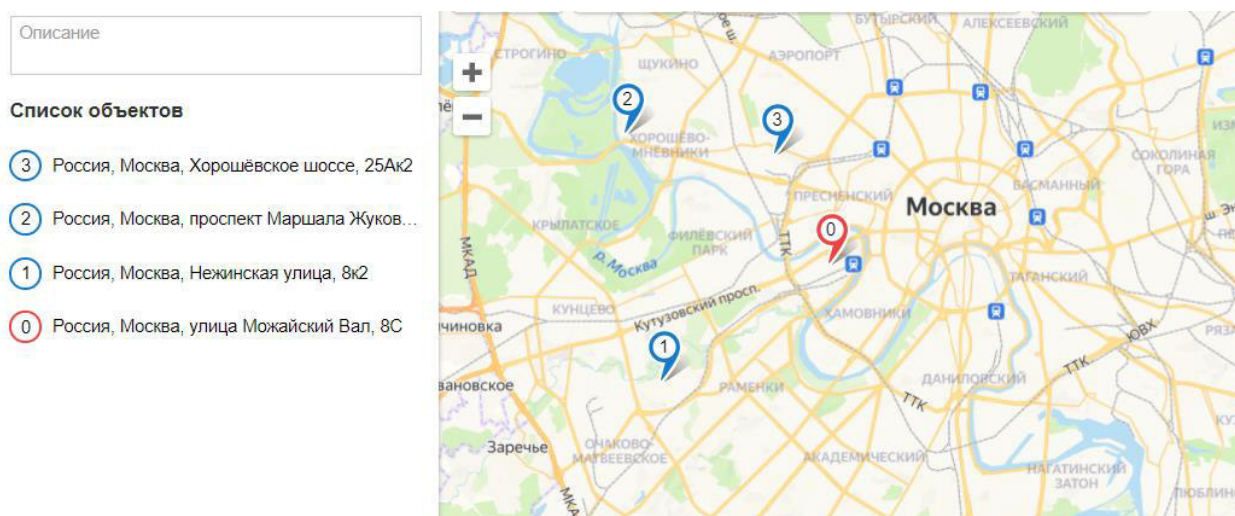


Рисунок 22

Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

### **Введение корректировок**

Для сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые сданы в аренду или которые представлены на рынке для сдачи в аренду, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ❖ объем передаваемых прав;
- ❖ условия финансирования;
- ❖ условия аренды;
- ❖ дата оценки/дата предложения;
- ❖ снижение цены в процессе торгов;
- ❖ местоположение;
- ❖ расстояние до метро;
- ❖ выход на красную линию;
- ❖ функциональное назначение;
- ❖ местоположение;
- ❖ общая площадь объекта;
- ❖ состояние внутренней отделки.

### **10.6.1. Определение ставки арендной платы нежилого помещения, общей площадью 604,3 кв.м, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299**

#### **Обоснование корректировок**

##### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В данном случае корректировка по данному фактору принята равной нулю, так как помещения оцениваемого объекта и помещения объектов-аналогов предполагают передачу пользования на условиях прав аренды.

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

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### **Корректировка на условия аренды**

Цель исследования предполагает расчет права пользования помещений без учета коммунальных платежей. Условия коммерческой аренды всех объектов-аналогов не включают величину коммунальных платежей, если не указано иное.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

Ввиду сопоставимости данного фактора корректировка не вносилась.

### Корректировка на дату предложения

Все объекты-аналоги представлены к аренде в июле-августе 2021 года. Корректировка по данному фактору не вводилась.

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Корректировка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Поправка вводилась на основании Статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт». Данные из источника представлены на рисунке ниже.

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости**  
Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	<b>Б. При аренде объектов</b>						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,93	0,90	0,92	0,89	0,87

**Рисунок 23**

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2021-goda>

Таким образом, для помещений складского назначения корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов для всех объектов-аналогов принята по среднему значению в размере: 0,960.

### Корректировка на общую площадь

Корректировка по данному фактору не вводилась, поскольку сдать в аренду возможно помещение различной площади.

### Корректировка на местоположение

Для учета корректировки по данному фактору, Оценщик воспользовался данными «Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области – 2021». Данные справочника приедены на рисунке ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

Район / Зона	Округ	Средняя АС за 2018, 2019, 2020 гг., руб./кв.м	2020 год				Прирост 2020 к 2019	Прирост 2020 к 2018	2019 год			
			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка <sup>3</sup> , руб./кв.м	мин. граница арендной ставки <sup>4</sup> , руб./кв.м	макс. граница арендной ставки <sup>5</sup> , руб./кв.м			количество объектов, ед.	годовая арендная ставка <sup>3</sup> , руб./кв.м	мин. граница арендной ставки <sup>4</sup> , руб./кв.м	макс. граница арендной ставки <sup>5</sup> , руб./кв.м
Дорогомилово	ЗАО	17 125	136	18 232	14 806	26 731	+11%	+9%	176	16 361	13 388	23 332
Крылатское	ЗАО	16 356	7	14 255	11 211	25 003	-32%	+4%	6	21 073	16 892	32 688
Кунцево	ЗАО	13 118	38	13 382	11 005	18 760	+13%	-5%	48	11 879	9 760	16 698
Можайский	ЗАО	11 812	121	11 997	9 815	17 118	+0%	+5%	181	11 988	9 947	16 339
Ново-Переделкино, Солнцево, Тропарёво-Никулино	ЗАО	14 363	34	15 743	13 320	20 359	+14%	+16%	30	13 826	11 613	18 216
Очаково-Матвеевское	ЗАО	8 939	75	9 475	7 921	12 646	+19%	+1%	104	7 980	6 499	11 571
Проспект Вернадского, Раменки	ЗАО	18 182	117	18 376	15 040	26 179	-4%	+8%	134	19 098	15 747	26 546
Филёвский Парк, Фили-Давыдково	ЗАО	17 659	197	18 096	14 919	25 164	+3%	+5%	218	17 585	14 664	23 629
Аэропорт, Савёловский, Сокол	САО	15 403	219	15 386	12 844	20 612	+1%	-1%	293	15 270	12 787	20 283
Беговой	САО	19 560	327	20 096	16 827	26 697	-1%	+10%	298	20 347	17 177	26 458
Бескудниковский, Дмитровский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Левобережный, Ховрино	САО	10 491	146	9 914	8 167	13 822	-12%	-4%	133	11 269	9 219	16 075
Войковский, Коптево, Тимирязевский	САО	12 462	165	12 913	10 822	17 112	+5%	+6%	211	12 289	10 397	15 895
Головинский	САО	13 502	60	14 785	12 098	21 078	+11%	+19%	60	13 329	11 069	18 127
Хорошёвский	САО	15 698	186	14 881	11 979	22 633	-12%	-3%	196	16 843	13 670	24 748
Куркино, Митино, Северное Тушино, Южное Тушино	СЗАО	13 223	70	12 860	10 625	17 763	-10%	+3%	84	14 304	11 711	20 354
Покровское-Стрешнево, Строгино	СЗАО	13 990	114	15 041	12 748	19 369	+9%	+15%	128	13 793	11 676	17 816
Хорошёво-Мнёвники	СЗАО	13 932	127	14 116	11 994	18 069	+1%	+3%	89	13 991	11 958	17 664
Щукино	СЗАО	15 725	94	16 728	14 135	21 700	+15%	+5%	84	14 584	11 936	20 782
Академический, Гагаринский, Котловка	ЮЗАО	15 185	142	15 791	13 207	21 046	+8%	+4%	163	14 650	11 972	20 982
Зюзино	ЮЗАО	20 106	40	21 263	17 513	29 656	-4%	+26%	47	22 173	18 673	29 012
Коньково	ЮЗАО	15 068	94	14 759	12 245	20 125	-2%	-4%	117	15 122	12 630	20 229
Ломоносовский	ЮЗАО	15 260	69	16 226	13 314	22 917	+7%	+13%	70	15 208	12 549	21 093
Обручевский	ЮЗАО	17 694	66	17 926	15 419	22 315	+5%	-1%	81	17 017	14 473	21 729
Северное Бутово, Южное Бутово	ЮЗАО	11 285	37	11 620	9 578	16 167	+2%	+7%	35	11 338	9 655	14 437
Тёплый Стан, Ясенево	ЮЗАО	14 721	102	16 061	13 152	22 842	+15%	+13%	124	13 921	11 449	19 509
Черёмушки	ЮЗАО	15 910	316	15 168	12 900	19 372	-6%	-8%	233	16 152	13 521	21 470

Рисунок 24

Источник: [https://valrus.com/upload/medialibrary/Valrus\\_Moscow%20CRE%20Market\\_2018-2020.pdf](https://valrus.com/upload/medialibrary/Valrus_Moscow%20CRE%20Market_2018-2020.pdf)

Таблица 21

Расчет корректировки на местоположение

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ЗАО, Дорогомилово	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники	Москва, САО, р-н Хорошевский
Корректировка		1,916	1,229	1,091

Корректировка на выход на красную линию

Размер корректировки на расположение относительно красной линии принята на основании Статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт». Данные из источника представлены на рисунке ниже.



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

**Корректирующие коэффициенты на расположение относительно красной линии**  
на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2021 года

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,83	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93
<b>Б. Аренды:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,81
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

**Рисунок 25**

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

**Таблица 22**

Показатель	внутриквартально	первая второстепенной дороги	первая основной дороги
внутриквартально	1,000	0,970	0,940
первая линия второстепенной дороги	1,032	1,000	0,970
первая линия основной дороги	1,064	1,032	1,000

**Таблица 23**

**Расчет корректировки на линию расположения**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия расположения	первая линия второстепенной дороги	внутриквартально	внутриквартально	первая линия второстепенной дороги
<b>Корректировка</b>		<b>1,032</b>	<b>1,032</b>	<b>1,000</b>

**Удаленность от метро**

Существенным фактором расположения является удаленность от ближайшей станции метро.

Размер корректировки на удаленность от станции метро принят согласно данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», составленный специалистами отдела оценки недвижимости ABN-GROUP 11.01.2021 и приведен в таблице ниже по состоянию на дату определения стоимости.

**Корректирующие коэффициенты на удаленность от метро**

**4. Удаленность от метро\***

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,24	1,43	1,57	1,69
	до 5 мин	0,81	1,00	1,15	1,27	1,37
	от 5 до 10 мин	0,70	0,87	1,00	1,10	1,19
	от 10 до 15 мин	0,64	0,79	0,91	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00

**Рисунок 26**

Источник: [https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch\\_koef2020.pdf](https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2021/02/spavoch_koef2020.pdf)

**Таблица 24**

**Расчет корректировки на удаленность от метро**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро, км (мин.)	1,1 км (13 мин. п.)	2,6 км (32 мин. п.)	2,4 км (29 мин. п.)	0,78 км (9 мин. п.)



ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка		1,080	1,080	0,910

### Корректировка на этаж расположения

Как правило, цена продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости, расположенного на первом этаже здания выше, чем аналогичный показатель для объекта, расположенного на цокольном этаже или в подвале.

Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, расположен на подвальных этажах. Корректировка не требуется.

### Корректировка на наличие парковки

Объект оценки и все объекты-аналоги обеспечены парковкой, соответственно, корректировка по данному фактору не применялась.

### Корректировка на состояние отделки

Размер корректировки принят согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2020 («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А. и приведен в таблице ниже по состоянию на дату определения стоимости.

Корректирующие коэффициенты на состояние помещений

## Матрицы коэффициентов

Таблица 148

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Рисунок 27

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020 («Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 год, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 25

### Расчет корректировки на состояние помещений

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние помещений	без ремонта	хорошее	без ремонта	удовлетворительное
Корректировка		0,690	1,000	0,820

### Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

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

где:

**SA** – сумма корректировок по всем аналогам;

**S1...n** – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

**S1** – сумма корректировок 1-го аналога;

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

**S2** – сумма корректировок 2-го аналога;

**Sn** – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|SA|+1)$ , в результате получается:

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета арендной платы.

Таблица 26

Расчет ставки аренды оцениваемого помещения свободного назначения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Описание объекта в источнике публикации	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		9 000	7 200	12 973
Объем передаваемых прав	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Условия аренды	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Снижение цены в процессе торгов	цена продажи	цена предложения	цена продажи	цена продажи
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>0,960</b>	<b>0,960</b>	<b>0,960</b>
Дата предложения / продажи	26.08.2021	14.08.2021	23.08.2021	31.07.2021
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Операционные платежи	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>0,794</b>	<b>1,000</b>
Площадь, м <sup>2</sup>	604,3	30,0	51,1	22,2
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Местоположение	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., 8К2	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 25Ак2
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,916</b>	<b>1,229</b>	<b>1,091</b>
Расположение объекта	первая линия второстепенной дороги	внутриквартально	внутриквартально	первая линия второстепенной дороги
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,032</b>	<b>1,032</b>	<b>1,000</b>
Удаленность от метро, км (мин.)	1,1 км (13 мин. пешком)	2,6 км (32 мин. пешком)	2,4 км (29 мин. пешком)	0,78 км (9 мин. пешком)
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,080</b>	<b>1,080</b>	<b>0,910</b>
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Этаж расположения	-1/14	-2/12	-2/17	-2/24
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Назначение помещений	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией	ПСН, со складской функцией
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состояние помещений	без ремонта	хорошее	без ремонта	удовлетворительное
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>0,690</b>	<b>1,000</b>	<b>0,820</b>
Подключение коммуникаций	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации	электричество, отопление и др., присущие этому типу помещений, коммуникации
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Прочие особенности	нет	нет	нет	нет
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Σ корректировки денежной		0	0	0
П корректировки коэффициентной		1,41	1,32	0,78
<b>Скорректированная цена, руб. / м<sup>2</sup> в год</b>		12 728	9 469	10 138
Вес объекта-аналога		0,842	0,905	0,953
Весовой коэффициент, %		31,2%	33,5%	35,3%
Коэффициент вариации, %		15,97%		
<b>Средневзвешенная ставка аренды в год, руб./м<sup>2</sup> с ОР (кроме КП)</b>		<b>10 721</b>		

Источник: расчет Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации имеет следующий вид:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 15,97%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Таким образом, ставка аренды 1 м<sup>2</sup> для объекта оценки составляет 10 721 рублей.

### **Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными**

По итогам анализа рынка арендная ставка помещений свободного назначения в Западном административного округе Москвы можно сделать вывод о том, диапазон цен предложений по аренде помещений свободного назначения 1 м<sup>2</sup> составляет от 5 000 до 28 000 руб. Средняя цена предложения составляет 15 942 руб./м<sup>2</sup>.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 9-и аналогов.

В результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке скорректированные значения аналогов находятся в интервале от 9 469 до 12 728 руб./м<sup>2</sup>, итоговое значение стоимости 1 м<sup>2</sup> принято в размере 10 721 руб.

Таким образом, полученный результат оценки в рамках доходного подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.4. настоящего Отчета).

### Определение ВРМ и расчет стоимости объекта оценки

ВРМ определялся на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-27», под. ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2020 год и равен 8,9 для складской недвижимости.

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)	Средние значения ВРМ (май 2020 г.)
	Середина	Торговые помещения «А»	7,1	8,5
	Середина	Торговые помещения «В»	7,4	8,1
	Середина	Торговые помещения, «С»	6,4	7,7
	Середина	Офисные помещения, "В"	10,2	10,8
	Середина	Офисные помещения, "С"	10,1	9,5
	Середина	Производственные помещения, "С"	8,1	8,9

Источник: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-27», под. ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2020 год.

### 10.6.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 27

Расчет рыночной стоимости объекта – офисного помещения – оценки доходным подходом

Наименование показателя	Объект оценки к.н. 77:07:0007002:12299
Арендная ставка единого объекта недвижимости, руб./ м <sup>2</sup> в год	10 721
Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>	604,3
Арендная плата, руб. в год	6 478 700
ВРМ	8,9
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>57 660 433</b>

Источник: расчет Оценщика

Рынок аренды вспомогательных помещений в бизнес-центрах не развит, поэтому для расчета стоимости объекта оценки к.н. 77:07:0007002:12270 доходный подход не применялся.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 26.08.2021 оценивается суммой:

- нежилое помещение (общая площадь - 604,3 м<sup>2</sup>) с кадастровым номером 77:07:0007002:12299:

**57 660 433 руб.**

**(Пятьдесят семь миллионов шестьсот шестьдесят тысяч четыреста тридцать три) российских рублей.**

### 10.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – машиномест с использованием сравнительного подхода

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

Таблица 28

Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах<sup>33</sup>

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка на публикацию	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259832902/">https://www.cian.ru/sale/commercial/259832902/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_28_m_2138123302">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_28_m_2138123302</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_2039229031">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_2039229031</a>
Описание объекта в публикации	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Цена предложения / продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения / продажи	01.07.2021	29.07.2021	23.08.2021
Цена, руб.	1 740 000	3 200 000	1 706 828
Общая площадь, м <sup>2</sup>	15,8	28,0	17,0
Удельная стоимость, руб./м <sup>2</sup>	110 127	114 286	100 402
Местоположение	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8С	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8С	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
Этажность	-3/14	-4/14	-3/14
Тип объекта	помещение	помещение	помещение
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение помещений	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Состояние помещений	среднее рабочее	среднее рабочее	среднее рабочее
Подключение коммуникаций	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Прочие особенности	нет	нет	нет

Источник: принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету, телефонные переговоры с представителями продавцов

Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены по одному адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8

### Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для рассматриваемого офисного помещения в рамках сравнительного подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- ❖ на объем передаваемых прав;
- ❖ на финансовые условия;
- ❖ на условия продажи;
- ❖ на дату оценки/дату предложения;
- ❖ на снижение цены в процессе торгов;
- ❖ на местоположение;
- ❖ на функциональное назначение;

<sup>33</sup> Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.



- ❖ на наличие инженерных коммуникаций;
- ❖ на состояние внутренней отделки.

**10.7.1. Расчет машиноместа, общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964 и машиноместа, общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852**

**Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов**

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между рассматриваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой объекты, находящиеся в собственности, передаваемым правом является право собственности, в связи с чем, корректировки не производились.

Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась, ввиду отсутствия различий.

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

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

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

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретали с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Дата оценки/предложения**

Предложения о продаже объектов-аналогов датируются периодом с июля по август 2021 года. Датой оценки является 26.08.2021. Согласно статистическим данным Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт»<sup>34</sup> срок экспозиции объектов недвижимости офисного назначения находится в диапазоне от 4 до 11 месяцев со средним значением диапазона 7 месяцев, срок экспозиции объектов торгового назначения находится в диапазоне от 4 до 11 месяцев со средним значением диапазона 7 месяцев.

Предложения о продаже объектов-аналогов отстоят от даты оценки не более чем на 2 месяца, в связи с эти корректировка на дату предложения не вводится.

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

Корректировка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Поправка вводилась на основании Статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт».

---

<sup>34</sup> Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>.

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2021

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	А
					группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,90	0,98	0,95	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,89	0,97	0,94	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,85	0,97	0,92	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,83	0,95	0,90	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	1,00	0,96	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,87	0,97	0,93	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2129-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2021>

Корректировка на уторгование для парковочных мест (машиномест) в г. Москве равна: 0,95.

#### Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась в виду сопоставления данного фактора.

#### Корректировка на состояние помещений

Корректировка не вводилась в виду сопоставления данного фактора.

#### Корректировка на этаж расположения

Как правило, цена продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости, расположенного на первом этаже здания выше, чем аналогичный показатель для объекта, расположенного на цокольном этаже или в подвале.

Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, расположен на подвальных этажах. Корректировка не требуется.

#### Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

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

где:

**SA** – сумма корректировок по всем аналогам;

**S1...n** – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

**S1** – сумма корректировок 1-го аналога;

**S2** – сумма корректировок 2-го аналога;

**Sn** – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|SA| + 1), в результате получается:

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета стоимости оцениваемого объекта методом количественных корректировок сравнительного подхода.

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам (единицам сравнения) предложений объектов-аналогов, в итоге Оценщик получает скорректированные

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

удельные цены по каждому аналогу «как объекту оценки». После согласования скорректированных цен, Оценщик получает взвешенную по рассмотренной выборке цену «объекта оценки» как оценку его рыночной стоимости.

Таблица 29

Расчет стоимости оцениваемого машиноместа методом количественных корректировок сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Описание объекта в публикации	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Удельная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		110 127	114 286	100 402
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Объем передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Условия продажи	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Снижение цены в процессе торгов	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>0,950</b>	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>
Дата продажи (выставления на торги)	26.08.2021	01.07.2021	29.07.2021	23.08.2021
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	32,1 / 29,8	15,8	28,0	17,0
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Местоположение	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8С	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8С	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Этажность	-3/14	-3/14	-4/14	-3/14
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Состояние здания	отличное	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Назначение помещений	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Состояние помещений	среднее рабочее	среднее рабочее	среднее рабочее	среднее рабочее
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Подключение коммуникаций	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Прочие особенности	нет	нет	нет	нет
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Σ корректировки денежной		0	0	0
П корректировки коэффициентной		0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена, руб. / м <sup>2</sup>		104 620	108 571	95 382
Вес объекта-аналога		0,998	0,998	0,998
Весовой коэффициент, %		1/3	1/3	1/3
<b>Коэффициент вариации, %</b>		<b>6,58%</b>		
<b>Расчетная стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта оценки, руб.</b>		<b>102 858</b>		

Источник: расчеты Оценщика

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 6,58%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки:

– недвижимого имущества, представляющего собой нежилое помещение - машиноместо (общая площадь – 32,1 м<sup>2</sup>) с кадастровым номером 77:07:0007002:11964, определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, по состоянию на 26.08.2021 оценивается суммой:

**3 301 742 руб.**

**(Три миллиона триста одна тысяча семьсот сорок два) российских рубля,**

– недвижимого имущества, представляющего собой нежилое помещение - машиноместо (общая площадь – 29,8 м<sup>2</sup>) с кадастровым номером 77:07:0007002:11852, определенная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, по состоянию на 26.08.2021 оценивается суммой:

**3 065 168 руб.**

**(Три миллиона шестьдесят пять тысяч сто шестьдесят восемь) российских рублей.**

### **Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными**

По итогам анализа рынка продажи нежилых помещений- машиномест в Западном административного округе Москвы можно сделать вывод о том, диапазон цен предложений 1 м<sup>2</sup> составляет от 100 000 до 122 086 руб. Средняя цена предложения составляет 113 975 руб./м<sup>2</sup>.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 8-и аналогов.

В результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке скорректированные значения аналогов находятся в интервале от 95 382 до 408 571 руб./м<sup>2</sup>, итоговое значение стоимости 1 м<sup>2</sup> принято в размере 102 971 руб.

Таким образом, полученный результат оценки в рамках сравнительного подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.2. настоящего Отчета).

## **10.8. Расчет стоимости объекта оценки – машиноместа с использованием доходного подхода**

### **Определение ставки арендной платы и прочих доходов**

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с исследуемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и исследуемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ

основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Таблица 30

Краткая характеристика объектов-аналогов  
и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах<sup>35</sup>

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка на публикацию	<a href="https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_2202037264">https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_2202037264</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/164165437/">https://www.cian.ru/rent/commercial/164165437/</a>	<a href="https://www.kvmetr.ru/objects/18634503/">https://www.kvmetr.ru/objects/18634503/</a>
Описание объекта в публикации	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Объем передаваемых прав	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды
Условия аренды	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Цена предложения / продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата предложения / продажи	18.08.2021	24.07.2021	23.08.2021
Цена, руб. / год	180 000	144 000	96 000
Площадь, м <sup>2</sup>	21,5	20,0	15,0
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год	8 372	7 200	6 400
Операционные платежи	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП
Местоположение	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8С	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8Б	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8
Удаленность от метро, км (мин.)	1,1км (13 мин. пешком)	1,1км (13 мин. пешком)	1,1км (13 мин. пешком)
Расположение объекта	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
Расстояние от центра, км	4,8	4,8	4,8
Этаж расположения	-3/14	-3/14	-3/14
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Назначение помещений	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Состояние помещений	среднее рабочее	среднее рабочее	среднее рабочее
Подключение коммуникаций	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
Прочие особенности	нет	нет	нет

Источник: анализ Оценщика

Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены по одному адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8

**Введение корректировок**

Для сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые сданы в аренду или которые представлены на рынке для сдачи в аренду, обычно используются следующие элементы сравнения:

- ❖ объем передаваемых прав;
- ❖ условия финансирования;
- ❖ условия аренды;
- ❖ дата оценки/дата предложения;
- ❖ снижение цены в процессе торгов;
- ❖ местоположение;
- ❖ функциональное назначение;
- ❖ местоположение;

<sup>35</sup> Дополнительные характеристики и ставки аренды объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.



❖ состояние внутренней отделки.

#### **Определение арендопригодных площадей.**

Коэффициент арендопригодной площади учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Оценщиком были подобраны аналоги по характеристикам сопоставимые с объектом оценки (небольших площадей), в связи с чем арендопригодная площадь в рамках данной работы не учитывалась.

**10.8.1. Определение ставки арендной платы машиноместа, общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964 и машиноместа, общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852**

#### **Обоснование корректировок**

##### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В данном случае корректировка по данному фактору принята равной нулю, так как помещения оцениваемого объекта и помещения объектов-аналогов предполагают передачу пользования на условиях прав аренды.

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

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### **Корректировка на условия аренды**

Цель исследования предполагает расчет права пользования помещений без учета коммунальных платежей. Корректировка не вводилась в виду сопоставления данного фактора.

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

Все объекты-аналоги представлены к аренде в июле-августе 2021 года. Корректировка по данному фактору не вводилась.

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

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Корректировка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Поправка вводилась на основании Статистических данных Ассоциации развития рынка недвижимости НК «Статриелт». Данные из источника представлены на рисунке ниже.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2021

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	А
					группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,94
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,83	0,95	0,90	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	1,00	0,96	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,87	0,97	0,93	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/193-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-04-2020-g/2129-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2021>

Таким образом, корректировка на снижение арендной ставки в процессе торгов для всех объектов-аналогов принята по среднему значению в размере: 0,95.

**Корректировка на местоположение**

Корректировка не вводилась в виду сопоставления данного фактора.

**Корректировка на этаж расположения**

Как правило, цена продажи 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости, расположенного на первом этаже здания выше, чем аналогичный показатель для объекта, расположенного на цокольном этаже или в подвале.

Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, расположен на подвальных этажах. Корректировка не требуется.

**Корректировка на состояние отделки**

Корректировка не вводилась в виду сопоставления данного фактора.

**Вес объектов-аналогов**

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

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

где:

**SA** – сумма корректировок по всем аналогам;

**S1...n** – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

**S1** – сумма корректировок 1-го аналога;

**S2** – сумма корректировок 2-го аналога;

**Sn** – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|SA|+1), в результате получается:

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета арендной платы.

Таблица 31

Расчет ставки аренды оцениваемого помещения свободного назначения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
--------------	---------------	-------------------	-------------------	-------------------

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Описание объекта в источнике публикации	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup> /год		8 372	7 200	6 400
Объем передаваемых прав	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды	право владения и пользования на условиях договора аренды
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Условия аренды	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Снижение цены в процессе торгов	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>0,950</b>	<b>0,950</b>	<b>0,950</b>
Дата предложения / продажи	26.08.2021	18.08.2021	24.07.2021	23.08.2021
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Операционные платежи	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП	вкл., кроме КП
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Площадь, м <sup>2</sup>	32,1 / 29,8	21,5	20,0	15,0
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Местоположение	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8С	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8Б	г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Конструктивное решение	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Этаж расположения	-3/14	-3/14	-3/14	-3/14
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Состояние здания	отличное	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Назначение помещений	машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Состояние помещений	среднее рабочее	среднее рабочее	среднее рабочее	среднее рабочее
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Подключение коммуникаций	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление	электричество, отопление
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Прочие особенности	нет	нет	нет	нет
<b>Корректировка коэф.</b>		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
Σ корректировки денежной		0	0	0
П корректировки коэффициентной		0,95	0,95	0,95
<b>Скорректированная цена, руб. / м<sup>2</sup> в год</b>		<b>7 953</b>	<b>6 840</b>	<b>6 080</b>
Вес объекта-аналога		0,998	0,998	0,998
Весовой коэффициент		1/3	1/3	1/3
Коэффициент вариации, %		<b>13,39%</b>		
<b>Средневзвешенная ставка аренды в год, руб./м<sup>2</sup> с ОР (кроме КП)</b>		<b>6 958</b>		

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОЦЕНКИ

Источник: расчет Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации имеет следующий вид:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 13%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Таким образом, ставка аренды 1 м<sup>2</sup> для объекта оценки составляет 6 958 рублей.

### Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными

По итогам анализа рынка продажи помещений свободного назначения в Западном административного округе Москвы можно сделать вывод о том, диапазон цен предложений по аренде помещений свободного назначения 1 м<sup>2</sup> составляет от 6 400 до 8 571 руб. Средняя цена предложения составляет 7 636 руб./м<sup>2</sup>.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 4-ех аналогов.

В результате проведенных расчетов в рамках сравнительного подхода к оценке скорректированные значения аналогов находятся в интервале от 6 080 до 8 143 руб./м<sup>2</sup>, итоговое значение стоимости 1 м<sup>2</sup> принято в размере 6 958 руб.

Таким образом, полученный результат оценки в рамках доходного подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.4. настоящего Отчета).

### Определение ВРМ и расчет стоимости объекта исследования

ВРМ определялся на основании «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-27», под. ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2020 год и равен 10,8 для офисной недвижимости. ВРМ взят для офисной недвижимости, т.к. для машиномест нет данных по ВРМ. по данным Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области - 2021:



О системе   Оплата   Регистрация   Вход в систему   Меню			
Скрыть меню			
Таблица 1			
Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости			
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0,05	0,12	0,085

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВОЙ ОЦЕНКИ

Паркинг	0,05	0,12	0,085
---------	------	------	-------

Источник: <https://www.cepes-invest.com/handbookcomev21/Capitalization-rate-2021>

Ставка капитализации для паркинга аналогична ставкам капитализации для офисных объектов, в связи с чем оценщик полагает, что и ставка ВРМ аналогична и равна 10,8:

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (май 2019 г.)	Средние значения ВРМ (май 2020 г.)
	Середина	Торговые помещения «А»	7,1	8,5
	Середина	Торговые помещения «В»	7,4	8,1
	Середина	Торговые помещения, «С»	6,4	7,7
	Середина	Офисные помещения, "В"	10,2	10,8
	Середина	Офисные помещения, "С"	10,1	9,5

**10.8.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – машиномест с использованием доходного подхода**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 32

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование показателя	Объект оценки к.н. 77:07:0007002:11964	Объект оценки к.н. 77:07:0007002:11852
Арендная ставка единого объекта недвижимости, руб./ м <sup>2</sup> в год	6 958	6 958
Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>	32,1	29,8
Арендная плата, руб. в год	223 352	207 348
ВРМ	10,8	10,8
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>2 412 199</b>	<b>2 239 363</b>

Источник: расчет Оценщика

Проведя соответствующую процедуру расчета, Оценщик пришел к выводу, что расчетная величина рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 26.08.2021 оценивается суммой:

- нежилое помещение - машиноместо (общая площадь – 32,1 м<sup>2</sup>) с кадастровым номером 77:07:0007002:11964:

**2 412 199 руб.**

**(Два миллиона четыреста двенадцать тысяч сто девяносто девять) российских рублей,**

- нежилое помещение - машиноместо (общая площадь – 29,8 м<sup>2</sup>) с кадастровым номером 77:07:0007002:11852:

**2 239 363 руб.**

**(Два миллиона двести тридцать девять тысяч триста шестьдесят три) российских рубля.**



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведение оценки включает в себя, согласно пункту 23г ФСО №1, «согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки». В соответствии с пунктом 25 указанного ФСО «в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений».

Для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта недвижимости Оценщик применил сравнительный и доходный подход из возможных подходов к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. В настоящем Отчете согласование производится путем взвешивания промежуточных результатов, при этом веса отражают обоснованное субъективное мнение Оценщика относительно достоверности результата, полученного в рамках каждого из подходов.

Оценка на основе сравнительного базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого имущества.

Оценка на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования/капитализации. Капитализация денежных потоков от аренды помещений отражает возможность получения дохода от недвижимости и в этом аспекте выражает интересы собственника с точки зрения прибыльности вложений.

Обобщая, Оценщик пришел к следующим выводам:

1) Сравнительный подход может в достаточной степени отражать среднюю цену, которая может возникнуть на рынке.

2) Доходный подход может в достаточной степени отражать ту выгоду, которая ожидается на рынке от использования объекта оценки. Исходные данные об условиях аренды сопоставимых объектов являются публичными офертами. Ставка дисконтирования (капитализации) рассчитаны на основе рыночных данных.

3) Оценка по сравнительному и доходному подходам была основана на информации рынка недвижимости г. Москвы, то есть данных о предложениях к продаже и аренде аналогичных объектов (к продаже и аренде объектов недвижимости, аналогичных по функциональному назначению с объектом оценки). Степень достоверности, качество используемых в этих подходах исходных данных одинакова.

4) Параметрами, учитывающими конъюнктурные колебания рынка, в методе сравнения продаж (методе количественных корректировок) являются корректировки к стоимости объектов-аналогов, а в методе дисконтирования денежных потоков – ставки аренды и дисконтирования (при прочих равных условиях).

Исходя из сказанного, Оценщик считает результаты, полученные обоими подходами, обладающими примерно равными уровнями надежности. Следуя этой оценке, весовым коэффициентам, отражающим вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости объекта, также присвоены равные значения.

Таблица 33

## Определение весов примененных подходов к оценке объекта оценки

Подход	Вес подхода, %	Комментарий
Оценка затратным подходом	-	Не применялся
Оценка сравнительным подходом	50	Надежный и достоверный
Оценка доходным подходом	50	Надежный и достоверный

Источник: расчет Оценщика

С учетом присвоенных значений весовых коэффициентов, итоговая величина рыночной стоимости определяется как:

Таблица 34

## Согласование результатов расчетов различными подходами стоимости оцениваемых объектов

Наименование	Результат затратного подхода, руб.	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Согласованная рыночная стоимость(округленно), руб.	Согласованная рыночная стоимость(округленно), руб., без НДС <sup>36</sup>
Нежилое помещение, общей площадью 604,3 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299	Не применялся	57 603 689	57 660 433	<b>57 600 000</b>	<b>48 000 000</b>
Нежилое помещение, общей площадью 142,9 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером 77:07:0007002:12270	Не применялся	6 810 828	Не применялся	<b>6 800 000</b>	<b>5 667 000</b>
Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 32,1 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964	Не применялся	3 301 742	2 412 199	<b>2 900 000</b>	<b>2 417 000</b>
Нежилое помещение (Машиноместо), общей площадью 29,8 м <sup>2</sup> , с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852	Не применялся	3 065 168	2 239 363	<b>2 700 000</b>	<b>2 250 000</b>
<b>Итого</b>				<b>70 000 000</b>	<b>58 334 000</b>

Источник: расчет Оценщика

<sup>36</sup> На основании подпункта 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, согласно которой операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.

## 12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, представляющего собой четыре нежилых помещения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Можайский Вал, д.8, по состоянию на 26.08.2021 оценивается суммой (округленно), без НДС:

**58 334 000 (Пятьдесят восемь миллионов триста тридцать четыре тысячи) российских рублей, из них:**

- рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 604,3 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:12299:

**48 000 000 (Сорок восемь миллионов) российских рублей,**

- рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 142,9 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 77:07:0007002:12270:

**5 667 000 (Пять миллионов шестьсот шестьдесят семь тысяч) российских рублей,**

- рыночная стоимость нежилого помещения (Машиноместа), общей площадью 32,1 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11964:

**2 417 000 (Два миллиона четыреста семнадцать тысяч) российских рублей,**

- рыночная стоимость нежилого помещения (Машиноместа), общей площадью 29,8 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером: 77:07:0007002:11852:

**2 250 000 (Два миллиона двести пятьдесят тысяч) российских рублей.**

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины рыночной стоимости объектов оценки, и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, №7).

Генеральный директор

В.В. Бирюков

Оценщик

М.Ю. Фабричных

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ**

### **Перечень источников внешней информации и нормативных актов**

В рамках проведения настоящей оценки Оценщик использовал следующие основные источники информации.

- ❖ Информация, полученная из внешних источников, в том числе:
  - Минэкономразвития России (Источник: <http://www.economy.gov.ru/>);
  - Росреестр (Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>);
  - Росстат (Источник: <http://www.gks.ru/>);
  - Центральный банк Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
  - другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации, предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. К наиболее авторитетным источникам были отнесены в первую очередь государственные органы, специализированные базы данных, а также средства массовой информации, позволяющие установить авторство, а во вторую – данные независимых коммерческих организаций, находящиеся в открытом доступе.

- ❖ Перечень нормативных актов<sup>37</sup>:
  - Гражданский кодекс Российской Федерации;
  - Земельный кодекс Российской Федерации;
  - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
  - Налоговый кодекс Российской Федерации;
  - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при оценке недвижимого имущества утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
  - другие нормативно-правовые акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

---

<sup>37</sup> С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.



## Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости помещения свободного назначения по сравнительному подходу

Характеристики и стоимость объектов-аналогов уточнялись на основании консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов и действительны на дату проведения оценки

### Объект-аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/258014356/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Филевский парк > метро Минская > 2-я Филевская улица


15 авг, 15:26 514 просмотров, 1 за сегодня

#### Свободное назначение, 157 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, 2-я Филевская ул., 8с1 [На карте](#)

Минская · 3 мин. на транспорте Филевский парк · 9 мин. пешком  
Багратионовская · 12 мин. пешком

В избранное



38 фото

157 м<sup>2</sup> -2 из 22 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Продается нежилое помещение, расположено в жилом доме, два отдельных входа с улицы и торца здания. Подвал!!! Ранее использовалось под банный комплекс. Ресепшн, две сауны, каждая с зоной отдыха, джакузи, в одной сауне хаммам. Есть отдельная комната с мокрыми точками под массажный кабинет, миникухня. Все оборудование рабочее, в настоящее время не используется. Назначение в ЕГРН - нежилое, поэтому может использоваться согласно потребностям нового владельца. Собственность 2014 года, собственник физическое лицо, ДКП, возможна ипотека любого банка. Расположено в густонаселенном районе, первая линия, парковка стихийная, места практически всегда есть. Удобный и не загруженный выезд на магистраль. Оперативный показ.

**Возможное назначение**

Ещё: сервис, другое, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, бар, парикмахерская, сауна, ресторан, спортзал, цветы, выставка, ломбард, кафе/ресторан, гостиница, медицинский центр, хостел

25 000 000 ₽  
159 236 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
Сделка  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 2 объекта

Показать телефон  
Написать сообщение

РЕКЛАМА  
Офисы от 195 000 ₽/м<sup>2</sup>  
Продажа готовых офисов от 98 м<sup>2</sup> с видами на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7  
-7 (495) 125-02-91  
Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

РЕКЛАМА  
СКИДКА 50% на полгода аренды  
Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
-7 (495) 135-26-96  
Акция до 31.08.2021. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

РЕКЛАМА  
СКИДКА 50% на полгода аренды  
Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
-7 (495) 135-26-96  
Акция до 31.08.2021. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

РЕКЛАМА  
ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2,8 млн. руб.  
Продажа в БЦ «Омега-2»  
Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн. руб!  
-7 (495) 106-43-73  
Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/258014356/>



Объект-аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/250412731/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > Пятницкое шоссе > ЗАО > Раменки > метро Студенческая > Воробьевское шоссе


11 мар, 11:22 592 просмотра, 1 за сегодня

### Свободное назначение, 58,4 м<sup>2</sup>

в ЖК «Воробьев Дом»  
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, Воробьевское ш., 4 [На карте](#)

Студенческая - 6 мин. на транспорте Кутузовская - 7 мин. на транспорте  
 Парк Победы - 7 мин. на транспорте  
 Пятницкое шоссе, 13 км от МКАД

В избранное



4 фото

**58,4 м<sup>2</sup>** -2 из 16 Свободно  
 Площадь Этаж Помещение

Кладовка на минус 2 этаже на паркинге ЖК Воробьев дом. Запирающееся отдельное помещение без окон. В помещении по потолку проходит большая вентиляционная труба, помещение оснащено системой пожаротушения.

**8 000 000 Р**  
 136 987 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
 ID 29117559  
 ✓ Документы агента проверены  
 Ещё 16 объектов

Показать телефон

**РЕКЛАМА**  
 DM Tower  
 Продажа офисов от 195 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Офисы класса А от 98,8 м<sup>2</sup>  
 Готовый офис на набережной уже в этом году! Бизнес-центр с видами на Москву/реку. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7  
 +7 (495) 125-02-91  
 Застройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**  
 PEREVA  
 Продажа офисов от 103 200 Р/м<sup>2</sup>  
 Офисы от 103 200 Р/м<sup>2</sup>  
 Новый бизнес-центр Perewa. Продажа офисов от 33 м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021 г.  
 +7 (495) 125-21-90  
 Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ». Подробности на сайте pereva.ru

**РЕКЛАМА**  
 ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2,8 млн. руб.  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн. руб!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/250412731/>

Объект-аналог №3

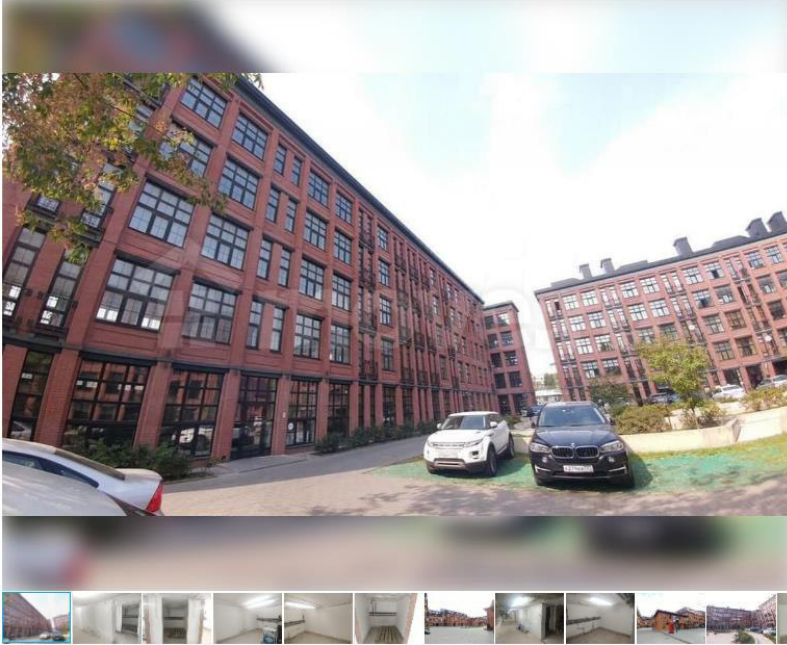
move.ru/objects/prodaetsya\_sklad\_ploschadyu\_220\_kv\_moskv

Авиабилеты Яндекс

## Продам склад, 220 м², Москва

18 000 000 ₽ цена за м² 81 818 ₽ г. Москва полный адрес [Добавить в избранное](#)

13 июля 39 (+1 за сегодня) Обновлено 27 июля в 02:25 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



**Роман**  
**+7 (917) 500-41-00**  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**ВСЁ С УМОМ**  
 Интеллектуальные небоскребы ICITY  
 Финансовый партнер **ВТБ** **MR GROUP**

**Деловые небоскребы ICITY**  
 Продажа офисов класса «А» в Москва-Сити от MR Group.  
 Инвестиционная цена от 311 000 Р/м². Фин. партнер - ВТБ

[+7 \(495\) 461-67-...](#)

**Все спецпредложения**

реклама


**8-12 НОЯБРЯ**  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

**ЦБ РФ**

USD 73.99 P -0 P  
 EUR 87.03 P -0.03 P

**БИТКОИН**

BTC 3499190 P -99601 P



**Склад в продажу**

Цена:	18 000 000 P	Общая площадь:	220 м²
Цена за м²:	81 818 P	Дата публикации:	13 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	27 июля в 02:25
Тип объекта:	склад	ID:	686-047-419-7
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Продажа помещения 220 м2 в Цокольном этаже Офисного комплекса ЛОФТ 17Духовской пер дом 17Помещение имеет 2 входа. Планировка кабинетная. Помещение можно использовать как арендный бизнес: например аренда Складских боксов, а также сопутствующие услуги...Спрос на аренду складских боксов у нас на территории большой!Окупаемость можно сделать до 7 лет. Доступ 24/7Охрана, Парковка. Показ в ЛЮБОЕ время!Звоните с 9.00 до 23.00 Без Выходных и Праздников

**Информация**

Продается Склад площадью 220 кв.м. Москва, цена 18 000 000 руб.  
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Расположение**

Москва

м. Тульская: 13 мин., 1,1 км на карте  
 м. Нагатинская: 5 мин., 3,7 км на карте  
 м. Шаболовская: 2 мин., 2 км на карте  
 г. Москва (центр): 10 мин., 8,3 км на карте  
 м. Ленинский проспект: 3 мин., 2,8 км на карте

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_220\\_kv\\_moskva\\_duhovskoy\\_per\\_17s18\\_6860474197/](https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_220_kv_moskva_duhovskoy_per_17s18_6860474197/)

**Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости помещений свободного назначения по доходному подходу**

Характеристики и стоимость объектов-аналогов уточнялись на основании консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов и действительны на дату проведения оценки

**Объект-аналог №1**

www.cian.ru/rent/commercial/262256633/

Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЗАО > Очаково-Матвеевское > метро Славянский бульвар > Нежинская улица

14 авг, 07:31 98 просмотров, 8 за сегодня

**Свободное назначение, 30 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Нежинский ковчег», Корпус 2, сдан в 3 кв. 2005  
 Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Нежинская ул., 8К2 На карте  
 Славянский бульвар · 33 мин. пешком Раменки · 40 мин. пешком  
 Минская · 36 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

3 фото

30 м<sup>2</sup> Площадь -2 из 12 Этаж Свободно Помещение

Сдается помещение свободного назначения. После ремонта. Подвал жилого дома. Помещение находится на территории элитного жилого комплекса. Общая площадь 260 кв м. Площади от 20 кв м. Предоставление юридического адреса.

**Условия сделки**

Цена	22 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 750 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Вход Отдельный со двора  
 Состояние Типовой ремонт

**22 500 Р/мес.**  
9 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO ID 23758219  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

**РЕКЛАМА**  
 Бизнес-центр «Искра-Парк»  
 «А» класс. Превосходная транспортная доступность. Аренда от собственника.  
 -7 (495) 185-24-61  
 Застройщик ООО «Искра-Парк»

**РЕКЛАМА**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 -7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

**РЕКЛАМА**  
 Ostankino Business Park  
 БЦ класса В-, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 -7 (495) 112-20-59  
 Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом.рф

**РЕКЛАМА**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 -7 (495) 106-43-73  
 Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

**РЕКЛАМА**  
 Ostankino Business Park  
 БЦ класса В-, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 -7 (495) 112-20-59  
 Останкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш дом.рф

<https://www.cian.ru/rent/commercial/262256633/>



Объект-аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/239911942/

Авиабилеты Яндекс


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники > метро улица Народного ополчения > проспект Маршала Жукова

вчера, 16:40 257 просмотров, 0 за сегодня

### Склад (В), 51,1 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, 76к2 [На карте](#)  
 улица Народного ополчения откроется в 2030 · 29 мин. пешком

В избранное Поделиться



3 фото

**51,1 м<sup>2</sup>** Площадь  
**-2 из 17** Этаж  
**4,5 м** Выс. потолок  
**Свободно** Помещение

Складское помещение 51.1 расположено на -2 уровне подземного, охраняемого паркинга. Имеется доступ через паркинг и доступ с улицы через лестничную клетку. Рядом с помещением можно арендовать машиноместо для удобства погрузки и выгрузки за 10.000 в месяц. Помещение оборудовано складской системой, возможно проведение интернета и телефона. Стабильная температура и невысокая влажность (от +15). Высота потолка 4.5 м. Помещение удобно для организации интернет магазина, склада. В доме можно арендовать комнаты под офисное помещение.

**Условия сделки**

Цена	30 660 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 5 110 Р	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков	4,5 м
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Полимерный
Мощность, кВт	5
Парковка	На территории
Тип парковки	Для легковесного транспорта
Количество мест	1

**Онлайн-показ**

**30 660 Р/мес.**  
7 200 Р за м<sup>2</sup> в год

**Ирина Васильева**  
 3.6 ★★★★★ 24 отзыва  
 Опыт работы с 1994 года  
 Ещё 11 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**Plaza Botanica** РЕКЛАМА

БЦ Plaza Botanica  
 Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7.1 млн руб.  
 +7 (495) 172-69-59

Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наш.дом.рф

**Ostankino** РЕКЛАМА

Ostankino Business Park  
 БЦ класса В-, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59

Останкино Бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

**ПРОДАЖА ОФИСОВ** РЕКЛАМА

Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская.  
 Офиса от 2.8 млн руб.  
 +7 (495) 106-43-73

Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

**Ирина Васильева**  
 3.6 ★★★★★ 24 отзыва  
 Опыт работы с 1994 года  
 Ещё 11 объектов

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

**Plaza Botanica** РЕКЛАМА

БЦ Plaza Botanica  
 Продажа офисов, 1 минута от метро, класс В+, инвестиции от 7.1 млн руб.  
 +7 (495) 172-69-59

Застройщик ГК «Пионер». Проектная декларация на сайте botanica-plaza.ru и наш.дом.рф

**Ostankino** РЕКЛАМА

Ostankino Business Park  
 БЦ класса В-, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59

Останкино Бизнес-парк. Застройщик PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

**ПРОДАЖА ОФИСОВ** РЕКЛАМА

Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Автозаводская

<https://www.cian.ru/rent/commercial/239911942/>

Объект-аналог №3

www.cian.ru/rent/commercial/257253439/


Авиабилеты Яндекс

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > САО > Хорошевский > метро Хорошевская > Хорошевское шоссе

31 июл, 16:46 106 просмотров, 2 за сегодня

**Склад, 22,2 м<sup>2</sup>**  
 в ЖК «Династия», Дом 25к2 (1 этап), сдан в 2 кв. 2020  
 Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 25Ак2 На карте  
 Хорошевская - 9 мин. пешком Полежаевская - 9 мин. пешком  
 Хорошево - 20 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

22,2 м<sup>2</sup> -2 из 24 3,7 м Свободно  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Кладовое помещение в ЖК Династия, при длительной аренде возможен торг.

**Условия сделки**

Цена	24 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 973 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 4 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3,7 м  
 Состояние Типовой ремонт  
 Материал пола Линолеум

**24 000 Р/мес.**  
 12 973 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

ID 22207963  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

**РЕКЛАМА**  
 Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошкино»  
 Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м<sup>2</sup>. Класс «А».  
 +7 (495) 153-34-47  
 ООО «Держава». Показатели до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

**РЕКЛАМА**  
 Ostankino Business Park  
 БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59  
 Останкино бизнес-парк. Застройщик: PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**  
**СКИДКА 50%** на полтора года аренды!  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 135-26-96

**РЕКЛАМА**  
 Ostankino Business Park  
 БЦ класса В+, 5 мин. ТТК, выгодная инвестиция, офис-конструктор  
 +7 (499) 112-20-59  
 Останкино бизнес-парк. Застройщик: PIONEER. Проектная декларация на наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**  
**СКИДКА 50%** на полтора года аренды!  
 Бизнес-центр «Симонов Плаза»  
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев! Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 135-26-96  
 Акция до 31.08.2021. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

<https://www.cian.ru/rent/commercial/257253439/>



**Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости машиноместа по сравнительному подходу**

Характеристики и стоимость объектов-аналогов уточнялись на основании консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов и действительны на дату проведения оценки

Объект-аналог №1

www.cian.ru/sale/commercial/259832902/

Авиабилеты Яндекс


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Киевская > улица Можайский Вал

1 июл, 17:28 29 просмотров, 2 за сегодня

### Машиноместо, 15,8 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Можайский Вал, 8С [На карте](#)  
 ▲ Киевская · 8 мин. пешком ▲ Студенческая · 11 мин. пешком  
 ▲ Выставочная · 15 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



14 фото

15,8 м<sup>2</sup> Подземная Машиноместо  
 Площадь Парковка Тип

ГАРАЖ-БОКС В ПОДЗЕМНОМ ПАРКИНГЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА АТЛАНТИК  
 ПЛ. 15,8 КВ. М., ЭТАЖ -3  
 Элементы обустройства: отопление, электроснабжение, охрана, автоматическая система доступа  
 Просмотр возможен после 20 июля.

Онлайн-показ 1 740 000 Р  
 110 127 Р за м<sup>2</sup>

ID 518142

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
 Старт продаж. Бизнес-квартал «Прошкино»  
 Доходность до 15%. Стоимость от 14.1 млн руб. Площадь от 100 м2. Класс «А».  
 +7 (495) 153-34-47

ООО «Держава». Показатель до 15% доходности носит исключительно справочный характер, основанный на внутренних данных коммерческого и аналитического департамента ООО «А101». Не является публичной офертой. Предложение ограничено, действительно по 31.08.2021. Подробности и условия предложения на www.a101.ru

РЕКЛАМА  
 Скидка 50% на полтора аренды  
 Бизнес-центр «Симонів Плаза»  
 Скидка 50% на первые 6 месяцев аренды, при условии заключения договора от 11 месяцев!  
 Выгодные условия аренды!  
 +7 (495) 135-26-96

Акция до 31.08.2021. Подробнее на promo.simonovskiy.ru

РЕКЛАМА  
 ПРОДАЖА ОФИСОВ от 2,8 млн руб.  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес.  
 Паркинг на 2 000 м/м. м.  
 Автозаводская. Офисы от 2,8 млн руб!  
 +7 (495) 106-43-73


Акция до 31.08.2021, подробности на сайте omega2.cmpfm.ru

л, 17:28 30 просмотров, 0 за сегодня

### Машиноместо, 15,8 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Можайский Вал, 8С [На карте](#)  
 ▲ Киевская · 8 мин. пешком ▲ Студенческая · 11 мин. пешком ▲ Выставочная · 15 мин. пешком

В избранное



Онлайн-показ 1 740 000 Р  
 110 127 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены

ID 518142


Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
 Ostankino Business park  
 БЦ класса В+ инвестиция, 0 +7 (499) 112-2

танкино бизнес-парк. Застройщик PIONEER, ш. дом.рф

РЕКЛАМА  
 Офисы от 103 Новый бизнес



**Это временные телефоны**

Настоящие номера защищены от спама, поэтому sms не дойдут; написать автору объявления получится только в чате

[Написать в чат](#)

+7 968 014-34-59  
 +7 968 014-40-84

<https://www.cian.ru/sale/commercial/259832902/>

Объект-аналог №2

www.avito.ru/moskva/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinome...  
 Авиабилеты Яндекс

Москва - ... - Купить - Машиноместа - Подземный паркинг

## Машиноместо, 28 м²

3 200 000 ₹

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 967 294-34-30


Написать сообщение

Иван  
 Агентство  
 На Авито с июля 2013  
 Завершено 21 объявление

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2138123302, 430 (+3)



Площадь: 28 м² Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Москва, ул. Можайский Вал, 8

Студенческая, 700 м Киевская, 800 м

Деловой центр, 1 км

Показать карту

Продаётся парковочное место общей площадью 28,00 кв.м. в Atlantic Apartments, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8, корпус С, -4 этаж.

- + Въезд и вход по пропускам;
- + Круглосуточная охрана;
- + Видеонаблюдение;
- + Отопление;
- + Свет;
- + Автоматические ворота;
- + Недалеко от м. Киевская
- + Идеально подойдёт для тех, кто работает/живет в Atlantic Apartments или в соседних домах.

Имеются несколько парковочных мест в данном комплексе.  
 Так же есть несколько вариантов по их приобретению.

[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_28\\_m\\_2138123302](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_28_m_2138123302)

Объект-аналог №3

www.avito.ru/moskva/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinome

Авиабилеты Яндекс

Москва - ... - Купить - Машиноместа - Подземный паркинг

## Машиноместо, 17 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 15:58

1 706 828 ₹

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 911 735-53-22

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня



Недвижимость с Торгов  
Агентство  
На Авито с октября 2013  
Завершено 64 объявления

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Артур

№ 2039229031, 1967 (+13)


Площадь: 17 м<sup>2</sup> Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Москва, ул. Можайский Вал, 8  
 ● Студенческая, 700 м ● Киевская, 800 м  
 ● Деловой центр, 1 км [Показать карту](#)

Продается Гараж-бокс 82, общая площадь 17,5 кв. м, (доля ЗУ – 2/10000), этаж -3. Нежилое помещение с учетом долей относимого земельного участка, площадь 8 749 кв. м, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения.  
 Таких машино мест есть еще 10 штук от 17,5 кв. до 24,8 кв.м.  
 Адрес: Москва, ул. Можайский Вал, д. 8 стр. 1-4

УЗНАЙ, СКОЛЬКО СТОИТ ТВОЙ СМАРТФОН



[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_17\\_m\\_2039229031](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_2039229031)



**Принт-скрины объектов-аналогов, используемых при расчете рыночной стоимости машиномест по доходному подходу**

Характеристики и стоимость объектов-аналогов уточнялись на основании консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов и действительны на дату проведения оценки

**Объект-аналог №1**

www.avito.ru/moskva/garazhi\_i\_mashinomesta/mashinome...  
Авиабилеты Яндекс

Москва · Снять · Машиноместа · Подземный паркинг

### Машиноместо, 21 м<sup>2</sup>

15 000 ₪ в месяц  
без залога

8 999 995-20-03

Написать сообщение

Демидова  
Агентство  
На Авито с июля 2011  
Завершено 146 объявлений

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Марина

№ 2202037264, 170 (+3)

Площадь: 21 м<sup>2</sup> Охрана: Да  
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Москва, ул. Можайский Вал, 8С  
● Студенческая, 700 м ● Киевская, 800 м  
● Деловой центр, 1 км [Показать карту](#)

Сдам машиноместо в БЦ Атлант на -3 этаже.  
Электроснабжение, отопление, охрана, автоматическая система доступа.  
Площадь 21,5 кв.м.

50% 50%  
1 899 руб. 499 руб.  
70% 50%  
599 руб. 1 399 руб.

[https://www.avito.ru/moskva/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_21\\_m\\_2202037264](https://www.avito.ru/moskva/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_2202037264)



Объект-аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/164165437/

Авиабилеты Яндекс


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда гаражей в Москве > ЗАО > Дорогомиллово > метро Киевская > улица Можайский Вал

24 июн, 17:51 1 124 просмотра, 0 за сегодня

### Машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Дорогомиллово, ул. Можайский Вал, 8Б [На карте](#)  
 Киевская · 11 мин. пешком Студенческая · 11 мин. пешком

В избранное [Показать телефон](#)



5 фото

**20 м<sup>2</sup>** **Подземная** **Машиноместо**  
 Площадь Парковка Тип

Машиноместа на длительный срок в охраняемом, отапливаемом подземном паркинге без комиссии от собственника.

**Условия сделки**

Цена	12 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 200 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Обеспечительный платеж	-	Минимальный срок аренды	3 мес.
Коммунальные платежи	Включены	Арендные каникулы	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Стоимость парковки	-
Предоплата	1 месяц	Комиссия от клиента	-

**12 000 Р/мес.**

7 200 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы; без комиссии

ID 13229251

[Показать телефон](#)

**РЕКЛАМА**

**PERENA**  
 Новый бизнес-центр Perena  
 Продажа офисов и ритейла от 103 200 Р/м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Площади от 33 м<sup>2</sup>. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдача в 2021.  
 +7 (495) 125-21-90  
 Застройщик АО «Стальмонтэк-ОПТИМ». Подробности на сайте perena.ru

**РЕКЛАМА**

**DM Tower**  
 Офисы от 195 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Продажа готовых офисов от 98 м<sup>2</sup> с видами на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7  
 +7 (495) 125-02-91  
 Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»  
 Продажа помещений от 20 м<sup>2</sup>. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м. м. Аэровокзальная. Офисы от 2,8 млн руб!

**РЕКЛАМА**

**DM Tower**  
 Офисы от 195 000 Р/м<sup>2</sup>  
 Продажа готовых офисов от 98 м<sup>2</sup> с видами на Москву-реку в DM TOWER! Класс А, панорамные окна, потолки 4 м, пропускная система 24/7  
 +7 (495) 125-02-91  
 Застройщик: ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

**РЕКЛАМА**

**ПРОДАЖА ОФИСОВ**  
 Продажа в БЦ «Омега-2»

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164165437/>

Объект-аналог №3


www.kvmetr.ru/objects/18634503/

Авиабилеты Яндекс

Регистрация Войти Новое объявление В f t g+ Поиск

Недвижимость Москвы / Аренда гаража в Москве

Снять машиноместо закрытый паркинг 15 м<sup>2</sup>, 8 000 Р за месяц, улица Можайский Вал 8, город Москва



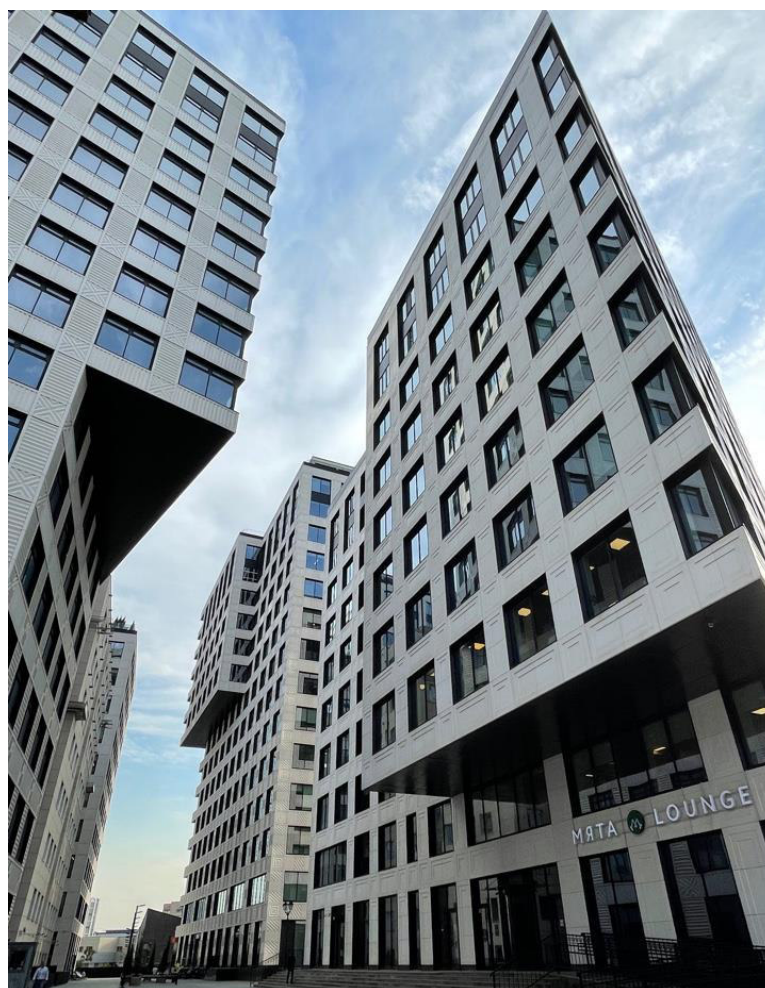
Стоимость аренды	<b>8 000 Р</b> за месяц ≈107 \$ ≈92 €
Адрес	город Москва, ЗАО, Дорогомилово, улица Можайский Вал, 8
Станция метро	Студенческая – 690 метров (~8 мин. пешком) Киевская – 730 метров (~9 мин. пешком) Выставочная – 1 км (~12 мин. пешком)
Пассажирские жд станции	Москва-Пассажирская-Киевская – 670 метров (~8 мин. пешком) Тестовская – 1.9 км (~23 мин. пешком) Фили – 2.5 км (~30 мин. пешком)
Тип	машиноместо закрытый паркинг
Площадь	15 м <sup>2</sup>
Охрана	✓
Описание	Сдам машиноместо в подземном паркинге премиум-класса в бизнес центре Можайский Вал .Отопление ,охрана.
Обновлено	23 августа 2021
Просмотров	1100
ID объекта	18634503

<https://www.kvmetr.ru/objects/18634503/>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

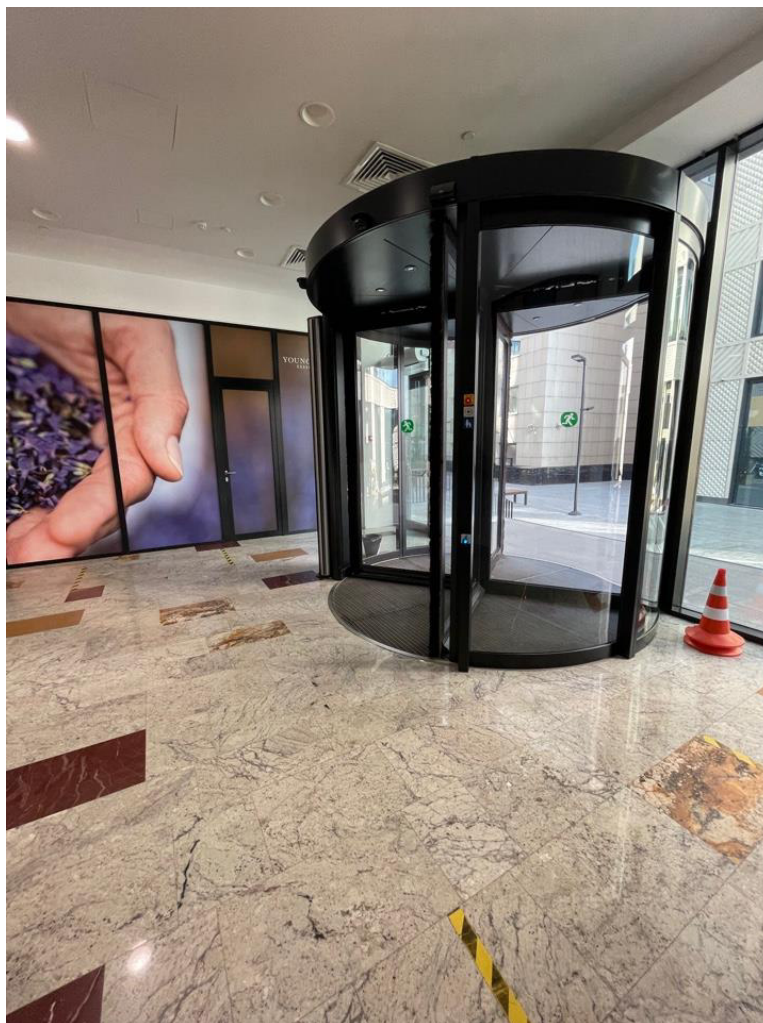


**Фото 1. Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки**



**Фото 2. Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки**





**Фото 4. Входная группа в здание**

**Состояние помещения к.н. 77:07:0007002:12299**



**Фото 5. Вход с лестницы**



**Фото 6. Вход через коридор**





**Фото 7. Коридор**



**Фото 8. Внутреннее состояние объекта оценки**

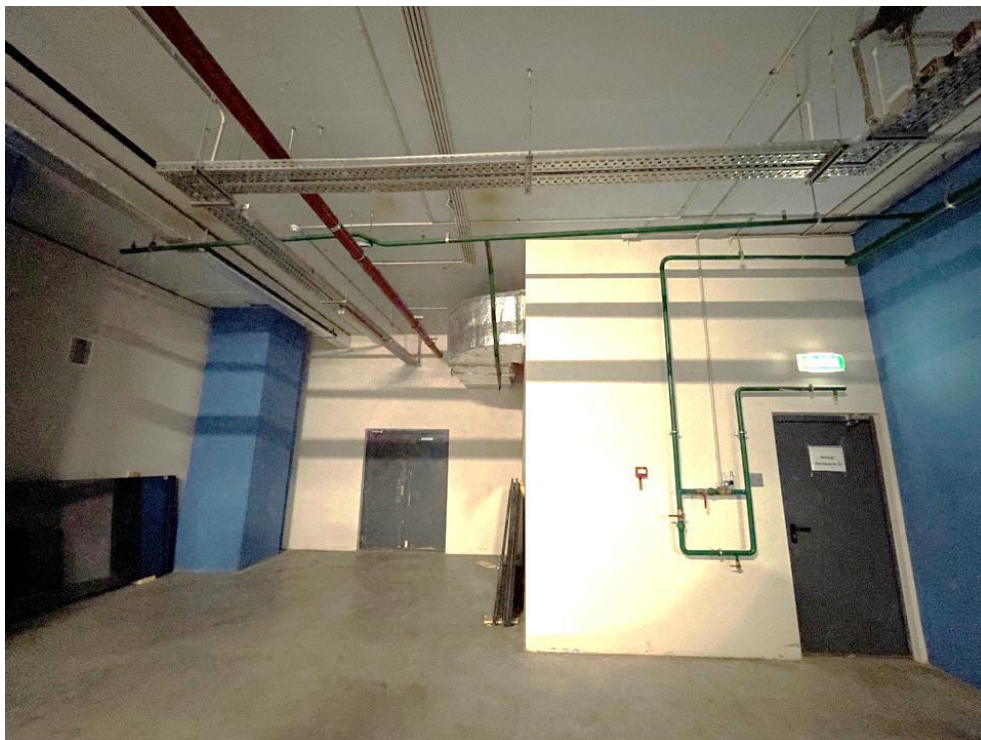


**Фото 9** Внутреннее состояние объекта оценки

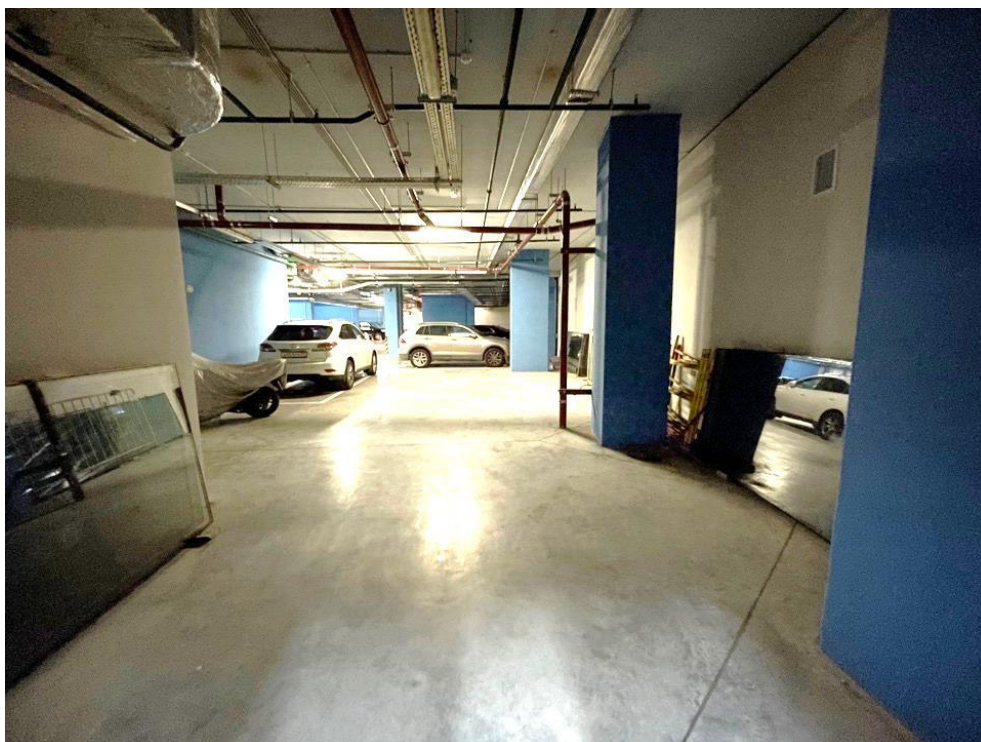


**Фото 10.** Внутреннее состояние объекта оценки

**Состояние помещения к.н. 77:07:0007002:12270**



**Фото 11. Внутреннее состояние объекта оценки**



**Фото 12. Внутреннее состояние объекта оценки**



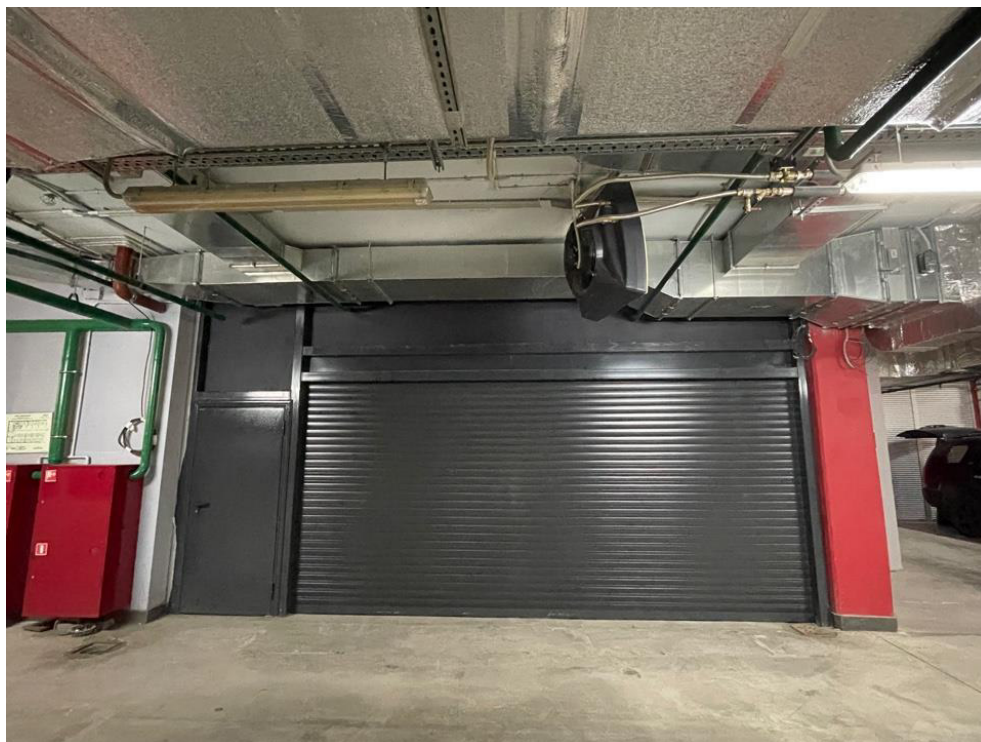


**Фото 13. Внутреннее состояние объекта оценки**



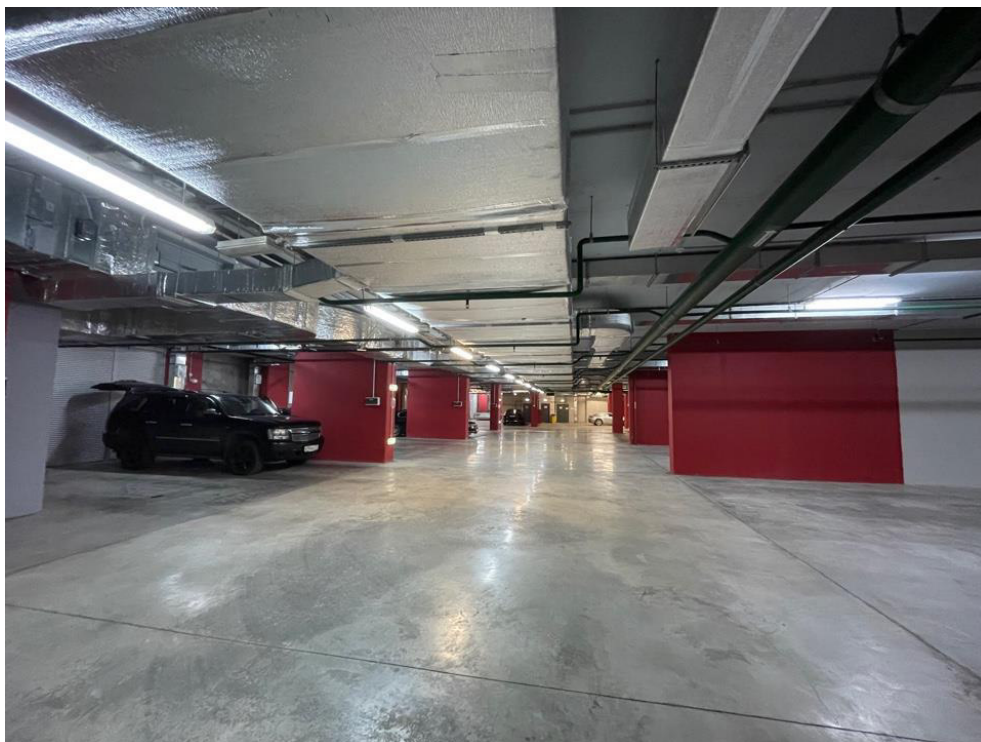
**Фото 14. Внутреннее состояние объекта оценки**

**Состояние помещений к.н. 77:07:0007002:11964, 77:07:0007002:11852**



**Фото 15. Въездные ворота к оцениваемым машиноместам**





**Фото 16. Общий вид паркинга**

## **КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.07.2021г.	
Кадастровый номер:	77:07:0007002:12299
Номер кадастрового квартала:	77:07:0007002
Дата присвоения кадастрового номера:	31.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
Площадь:	604.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	75507091.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0007002:11606
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Емелина Наталья Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Региональное развитие" ИНН 770562750

полное наименование должности	подпись	Инициалы (Фамилия)
-------------------------------	---------	--------------------





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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2021г.			
Кадастровый номер:		77:07:0007002:12299	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Региональное развитие", ИНН: 7730562750, ОГРН: 5077746884177
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:07:0007002:12299-77/051/2021-6 28.07.2021 15:29:42
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Москвы А40-35533/18-178-48 "Б", выдан 24.02.2021, Арбитражный суда города Москвы  Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда № 09АП-23547/2021 № 09АП-23548/2021, № Дело № А40-35533/18, выдан 20.05.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Ю. В. МУРАШКИНА





Помещение  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

28.07.2021г.

Кадастровый номер: 77:07:0007002:12299

Номер этажа (этажей): -1

ПЕИАН ЭТАЖА

-1 этаж

Масштаб 1



полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

Ю. В. МУРАШКИНА

**Отчет на основании информации из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости**

Дата 17.12.2020

№ 99/2020/366638972

На основании запроса от 17.12.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.12.2020 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:07:0007002:12270
	Адрес:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Региональное развитие", ИНН: 7730562750
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	12.11.2020
	номер государственной регистрации права:	77:07:0007002:12270-77/051/2020-1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Отчет сформировал:	АО 'ИНФОРМАЦИОННОЕ АГЕНТСТВО ИНТЕРФАКС' ИНН 7710374010

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

ФГИС ЕГРН  
(инициалы, фамилия)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2021г.	
Кадастровый номер:	77:07:0007002:11852
Номер кадастрового квартала:	77:07:0007002
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
Площадь:	29.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	гараж-бокс №29
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1780357.19
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0007002:11606
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Емелина Наталья Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Региональное развитие" 7730562750



полное наименование должности	подпись	Ю. В. МУРАШКИНА
		инициалы, фамилия





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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:07:0007002:11852		Номер этажа (этажей): -3	



Масштаб 1



	подпись	<b>Ю. В. МУРАШКИНА</b>
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение  
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5

Всего листов раздела 5: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

28.07.2021г.

Кадастровый номер: 77:07:0007002:11852

Номер этажа (этажей): -3



ПЛАН ЭТАЖА  
-3 этаж

Масштаб 1



подпись

инициалы, фамилия

полное наименование должности

Ю. В. МУРАШКИНА



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
28.07.2021:	
Кадастровый номер:	77:07:0007002:11964
Номер кадастрового квартала:	77:07:0007002
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Москва, ул. Можайский Вал, д. 8
Площадь:	32.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4738598.79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0007002:11606
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Емелина Наталья Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Региональное развитие" ОГРН 7730562750



полное наименование должности	подпись	Ю. В. МУРАШКИНА инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	--------------------------------------



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2021г.			
Кадастровый номер:		77:07:0007002:11964	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Региональное развитие", ИНН: 7730562750, ОГРН: 5077746884177
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:07:0007002:11964-77/051/2021-6 28.07.2021 15:30:00
3	Документы-основания	3.1	Определение Арбитражного суда города Москвы № А40-35533/18-178-48 "Б", выдан 24.02.2021, Арбитражный суда города Москвы  Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного суда № 09АП-23547/2021 № 09АП-23548/2021, № Дело № А40-35533/18, выдан 20.05.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



М.145

подпись

Ю. В. МУРАШКИНА

инициалы, фамилия

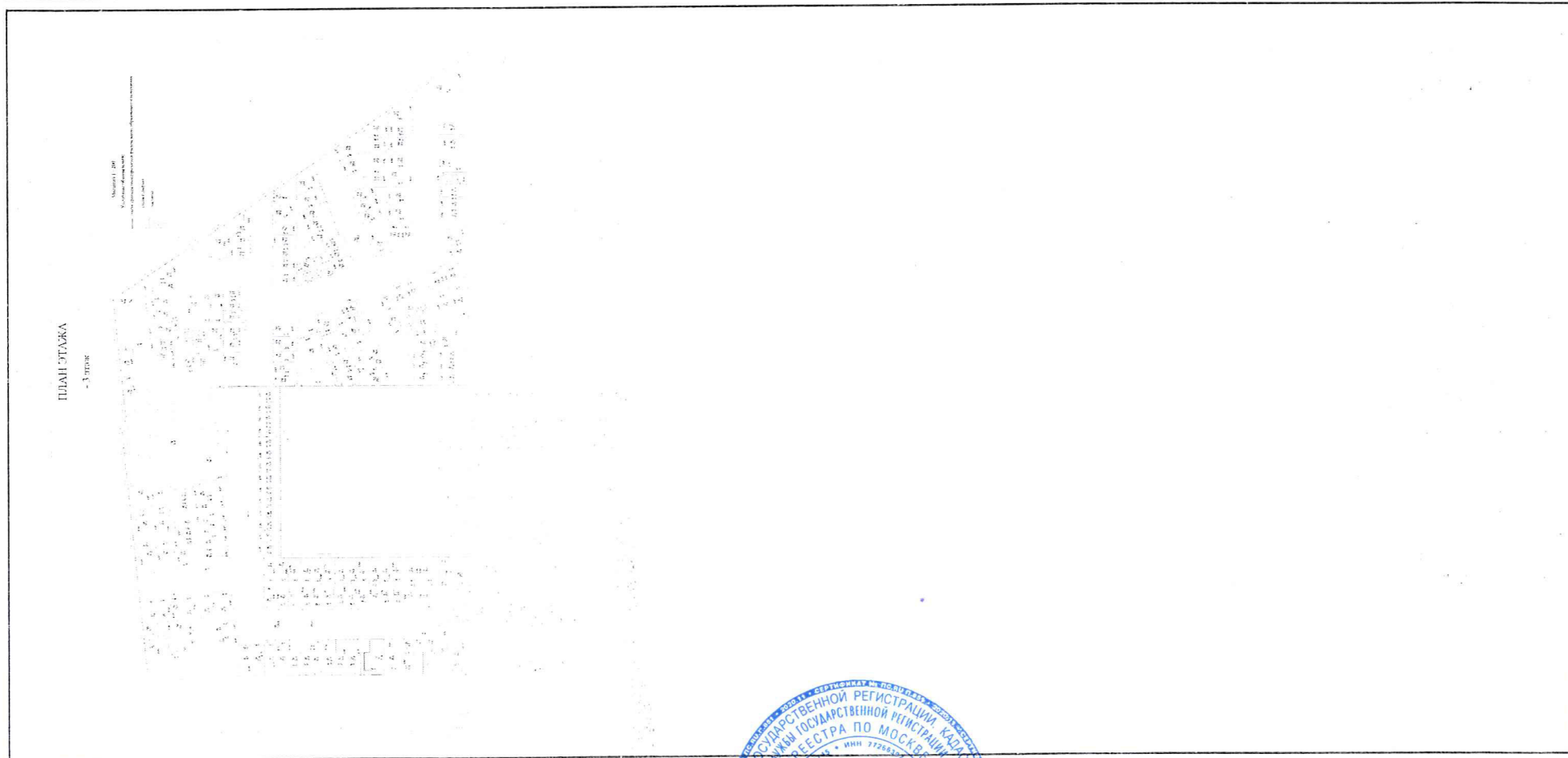
полное наименование должности

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

28.07.2021г.	
Кадастровый номер: 77:07:0007002:11964	Номер этажа (этажей): -3

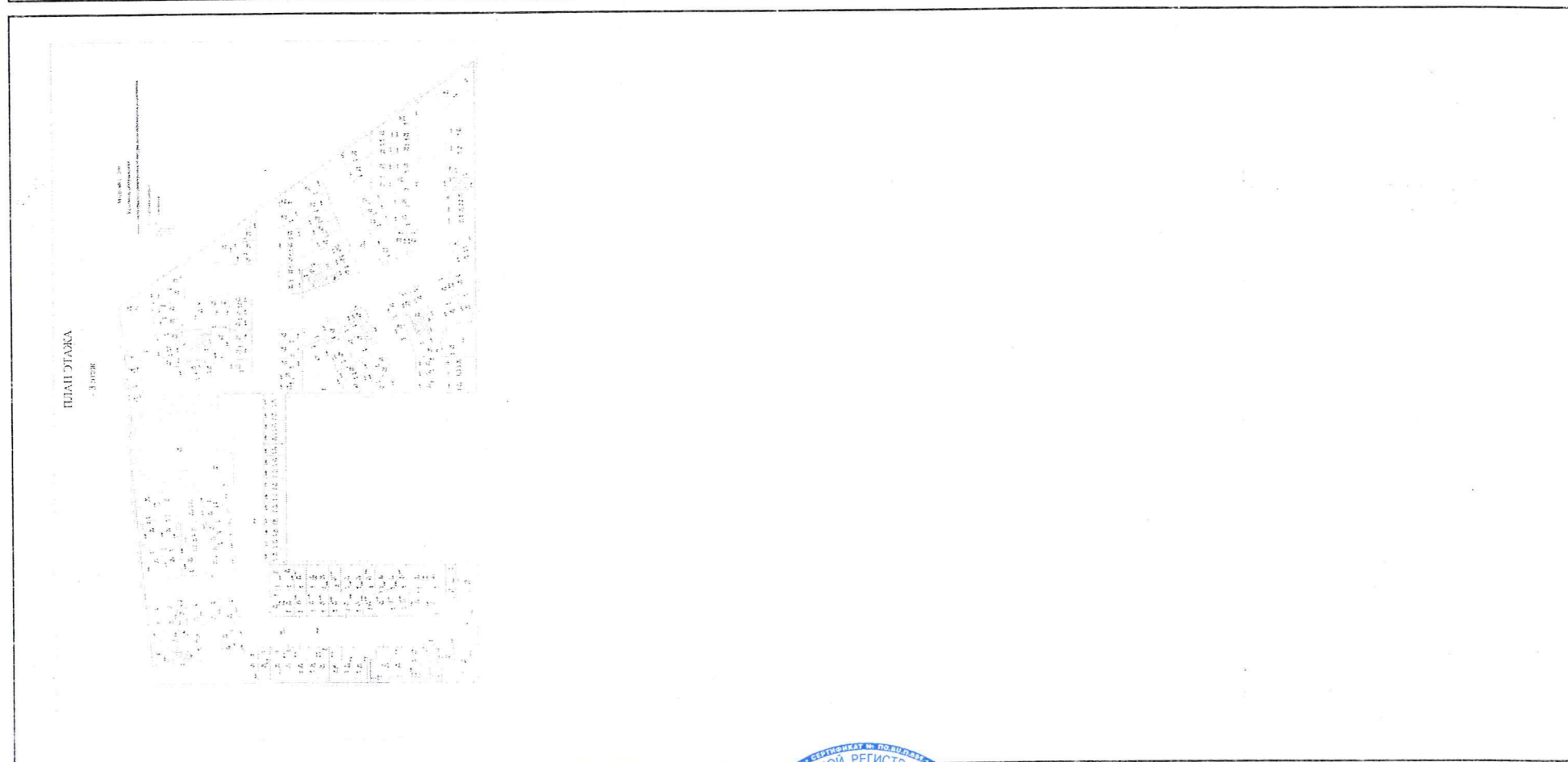


Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	Ю. В. МУРАШКИНА инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	--------------------------------------



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2021г.			
Кадастровый номер: 77:07:0007002:11964		Номер этажа (этажей): -3	



Масштаб 1



подпись

инициалы, фамилия

**Ю. В. МУРАШКИНА**

## **КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ**





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«05» сентября 2018 года

Настоящее свидетельство № 106-АС выдано:

**Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа  
"ИРВИКОН"  
(ИНН 7707549535)**

(наименование юридического лица)

О том, что **Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа  
"ИРВИКОН"**

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 336 от «06» августа 2018 г.

Генеральный директор

Петровская Е.В.





**ПОЛИС № 022-073-005675/20-2**
**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 № 022-073-005675/20 от 23.07.2020 г. (далее - Договор), Дополнительное соглашение №1 от 21.04.2021 г. и Дополнительное соглашение №2 от 07.05.2021 г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления Страхователя.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127055, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино роща, ул. Тихвинская, д.2, помещ. 1, ком. 23-33
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	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 «07» мая 2021 г. по «27» августа 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»**

Первый Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(Кривошеев В.А.)

**Страхователь:**
**Общество с ограниченной ответственностью**
**«Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»**

Генеральный директор на основании Устава



(Бирюков В.В.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Москва

# ДИПЛОМ МАГИСТРА С ОТЛИЧИЕМ

107704 0224215

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

2093 М

Дата выдачи

09 июля 2019 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ФАБРИЧНЫХ  
Мария Юрьевна**

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

**08.04.01 СТРОИТЕЛЬСТВО**

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

магистр

Протокол № 40/99 от « 19 » июня 2019 г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии

Л.В. Донцова

Руководитель организации,  
осуществляющей образовательную  
деятельность

А.А. Волков







Международная  
общественная организация  
«Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение  
Российской Федерации  
по образованию в области строительства



М И С И



**Диплом дает право на ведение  
нового вида профессиональной деятельности**

Действителен при предъявлении диплома  
о среднем профессиональном образовании или  
диплома о высшем образовании и о квалификации

Регистрационный номер  
Д-0385/16



Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Национальный исследовательский Московский государственный  
строительный университет»

**ДИПЛОМ  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ**

АА-1 № 002282

Фабричных

Мария Юрьевна

(фамилия, имя, отчество)

в период с 23 октября 2015 г. по 30 июня 2016 г.

освоил(а) программу профессиональной переподготовки  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Итоговая аттестационная комиссия решением от  
«30» июня 2016 г. удостоверяет право на ведение нового  
вида профессиональной деятельности в области

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель итоговой  
аттестационной комиссии

К.Ю. Кулаков

Руководитель  
образовательной организации

А.В. Федосына

Город Москва

Дата выдачи 30 июня 2016 г.







www.fsosro.ru  
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Фабричных Мария Юрьевна**

паспорт: серия 4515 № 182655, выдан 26.06.2015 г.  
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ  
ТЕКСТИЛЬЩИКИ  
Код подразделения: 770-112

включен в реестр СРО «СФСО»:  
26.05.2021, регистрационный № 902

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «26» мая 2021 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000531

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018789-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Фабричных Мария Юрьевна**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 24 г.



**ПОЛИС № 022-073-007273/21**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007273/21 от 27.04.2021г. (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/>.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Фабричных Мария Юрьевна</b>
<b>АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:</b>	<b>г. Москва, ул. Люблинская, д. 17, к. 1, кв. 8</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «27» апреля 2021 г. по «26» апреля 2022 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<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.</b>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>Страховым случаем по Договору 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 (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействием) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</b>


**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П. «27» апреля 2021г.

**Страхователь:**  
**Фабричных Мария Юрьевна**



(Фабричных М.Ю.)

«27» апреля 2021г.

ПРОШЕО ПРОНУМЕРОВАНО И  
СКРЕПЕНО ПЕЧАТЬЮ 155 СТР.  
«27» 08 20 21 г.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
БИРЮКОВ В.В.

