

**ОТЧЕТ № 25/10/2023**  
**об оценке рыночной стоимости имущества**  
**ООО "ФИНРУСИНВЕСТ"**

**Заказчик:**  
**Конкурсный управляющий ООО "ФИНРУСИНВЕСТ"**  
**Кочетков А.П.**  
**Исполнитель:**  
**Беляев Г.П. – частнопрактикующий оценщик**

**Дата составления Отчета: 28 ноября 2023 года**  
**Дата оценки: 28 ноября 2023 года**

**Рязань, 2023**

Конкурсному управляющему  
ООО "ФИНРУСИНВЕСТ"  
Кочеткову А.П.

Уважаемый Александр Павлович!

В соответствии с Договором № 25/10/2023 от 25 октября 2023 года мной произведена оценка имущества ООО "ФИНРУСИНВЕСТ".

Объектом оценки является недвижимое имущество ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" в количестве двух инвентарных наименований. Местоположение имущества в составе объекта оценки: Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, кор. 3 .

Оценка проведена по состоянию на 28 ноября 2023 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были выполнены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки на дату оценки и результатам осмотра.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки для установления начальной цены продажи Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 28 ноября 2023 года с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно составляет:

**256 281 000 (Двести пятьдесят шесть миллионов двести восемьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:**

1. Земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации объекта незавершенного строительства и для разработки исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра, общая площадь 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82 – 109 591 000 руб.;
2. Объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3 – 146 690 000 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на моем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI и Изменениями, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложения №№ 1-7), Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года, Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

С уважением,

Беляев Геннадий Павлович,  
оценщик, занимающийся частной практикой,  
ИНН 623002919309, г. Рязань



28 ноября 2023 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>5</b>
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>18</b>
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.3	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
<b>8</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>27</b>
8.1	ЭКОНОМИКА РФ	27
8.2	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2023 ГОДА	29
8.3	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
<b>9</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>33</b>
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	33
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	33
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	34
<b>10</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>36</b>
10.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
<b>11</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	<b>44</b>
<b>12</b>	<b>ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ</b>	<b>50</b>
<b>13</b>	<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>50</b>
<b>14</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ</b>	<b>51</b>
<b>15</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b>	<b>52</b>
<b>16</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ</b>	<b>53</b>
16.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	53
16.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	58
16.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	70

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 25/10/2023 от 25 октября 2023 года

### 1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

<b>Объект оценки</b>	Недвижимое имущество ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" в количестве двух инвентарных наименований.
<b>Местоположение объекта оценки</b>	Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, кор. 3
<b>Владелец</b>	ООО "ФИНРУСИНВЕСТ", ОГРН 1057747912716 от 22 августа 2005 года, ИНН 7706589870, адрес: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, Стр. 3, Пом. II, комната 51.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности.
<b>Заказчик</b>	Конкурсный управляющий ООО "ФИНРУСИНВЕСТ".
<b>Основания права Заказчика</b>	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26.09.2023 по делу № А40-251648/2022. Конкурсным управляющим должника ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" утвержден Кочетков Александр Павлович (ИНН 622900563577, СНИЛС 035-047-573-38, адрес для направления корреспонденции: 390006, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 3, а/я 6, контактный телефон 89105610085), член ПАУ ЦФО (115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418).
<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	Данные о балансовой стоимости отсутствуют, что не влияет на итоговый результат расчетов рыночной стоимости имущества в составе объекта оценки.
<b>Обременения объекта оценки</b>	Имущество в составе объекта оценки имеет обременения, указанные в разделе настоящего Отчета «Копии документов предоставленных Заказчиком оценки».
<b>Дата проведения оценки</b>	28 ноября 2023 года
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки</b>	25 октября 2023 года
<b>Дата составления отчета</b>	28 ноября 2023 года
<b>Порядковый номер отчета</b>	25/10/2023

### 1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации объекта незавершенного строительства и для разработки исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра, общая площадь 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82.	не применялся	109 591 431	не применялся

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3.	146 690 403	не применялся	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика

#### 1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа на дату определения стоимости 28 ноября 2023 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно:

**256 281 000 (Двести пятьдесят шесть миллионов двести восемьдесят одна тысяча) рублей.**

#### 1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнением и выводами оценщика.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	<p>Адрес объекта оценки: Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, кор. 3 .</p> <p>Состав объекта оценки:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации объекта незавершенного строительства и для разработки исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра, общая площадь 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82.</li> <li>2. Объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3.</li> </ol>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Копии документов, устанавливающие характеристики объекта оценки приведены в приложении к настоящему отчету.
<b>Обременения объекта оценки</b>	Имущество в составе объекта оценки имеет обременения, указанные в разделе настоящего Отчета «Копии документов предоставленных Заказчиком оценки».
<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	для установления начальной цены продажи Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	28 ноября 2023 года
<b>Срок проведения оценки</b>	В течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты заключения Договора на проведение оценки
<b>Допущения и ограничения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</li> <li>2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную)</li> </ol>

- стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
  4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
  5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
  6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
  7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
  8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
  9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
  10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
  11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
  12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
  13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
  14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в

	<p>процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p> <p>15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p>
<b>Дополнительные условия</b>	<p>Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.</p>

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	Конкурсный управляющий ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" Кочетков А.П.
<b>Основания права Заказчика</b>	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 26.09.2023 по делу № А40-251648/2022. Конкурсным управляющим должника ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" утвержден Кочетков Александр Павлович (ИНН 622900563577, СНИЛС 035-047-573-38, адрес для направления корреспонденции: 390006, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 3, а/я 6, контактный телефон 89105610085), член ПАУ ЦФО (115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418).
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	Беляев Геннадий Павлович - оценщик, занимающийся частной практикой, г. Рязань. СНИЛС 033-559-517-59, ИНН 623002919309.
<b>ОЦЕНЩИК:</b>	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
<b>Членство в СРО</b>	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
<b>Профессиональные знания</b>	Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» № 029666-1, действителен до 17.09.2024 года
<b>Страхование гражданской ответственности</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00011/23, выданный Страховщиком АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования с 10.02.2023 г. по 09.02.2024 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей. Франшиза не установлена.
<b>Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 25/10/2023 от 25 октября 2023 г.</li> <li>- Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</li> <li>- Размер денежного вознаграждения оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> <li>- Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.</li> </ul>

## **4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

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

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами,

связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

16. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом крайне незначительно, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные значения.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

## **5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ**

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 1);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 2);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 3);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 4);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 6);
- Изменения, которые вносятся в некоторые указы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 7);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года.
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приложения № 1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Приложения № 2 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Приложения № 3 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Приложения № 4 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Приложения № 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Приложения № 6 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;

- Приложения № 7 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Изменения, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» с изменениями на 14.04.2022 года.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.

## 6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с нормативными актами в области оценочной деятельности применяются следующие термины и определения:

- 1. Стоимость** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.
- 2. Виды стоимости объекта оценки.** При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;
- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

### 3. Подходы к оценке.

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

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в

- отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
  5. **Метод оценки** – методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
  6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
  7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
  8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
  9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
  10. **Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
  11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
  12. **Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
  13. **Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
  14. **Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

## 7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

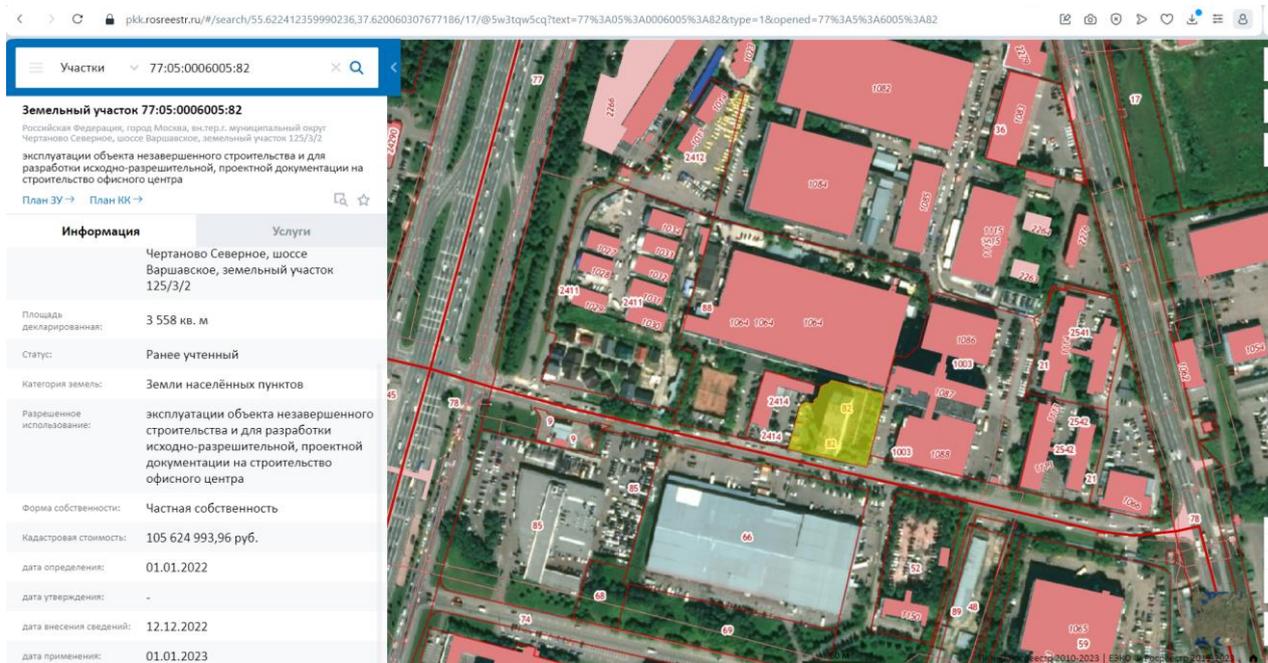
Задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, которым является недвижимое имущество ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" в количестве двух инвентарных наименований.

Ниже приведены характеристики составляющих объекта оценки.

**Таблица 7.1. Земельный участок общей площадью 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82. Количественные и качественные характеристики.**

Параметр	Значение
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатации объекта незавершенного строительства и для разработки исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра
Вид права	Собственность № 77:05:0006005:82-77/019/2017-3 от 11.08.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 77:05:0006005:82-77/019/2017-4 от 11.08.2017/ Запрещение регистрации № 77:05:0006005:82-77/055/2023-7 от 19.09.2023
Субъект права	ООО "ФИНРУСИНВЕСТ"
Кадастровая стоимость, руб.	105 624 993,96
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2
Текущее использование объекта	Для размещения объекта незавершенного строительства
Площадь, кв. м	3 558
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, газ, водопровод

Источник: данные Заказчика и Росреестра



**Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка по адресу: город Москва, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2. Категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82 (выделено желтым цветом).**

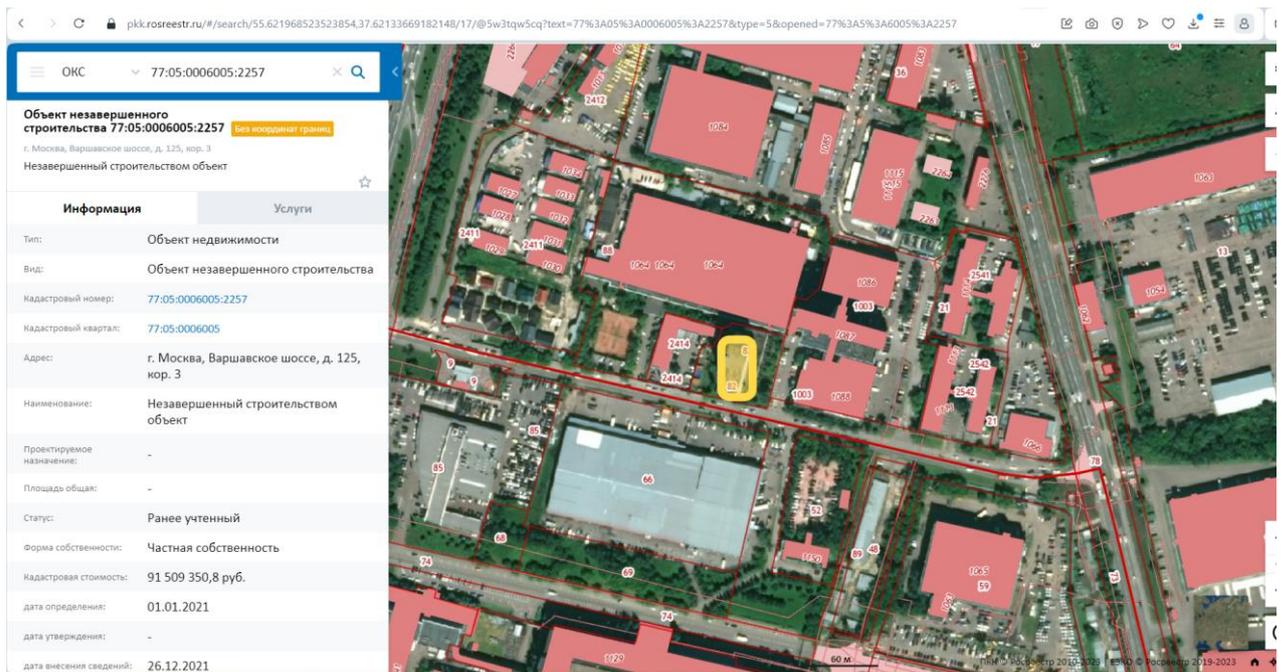
Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk.rosreestr.ru/>

**Таблица 7.2. Объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3. Количественные и качественные характеристики.**

Параметр	Значение
Площадь застройки, кв. м	1 390.6

Параметр	Значение
Вид права	Собственность № 77:05:0006005:2257-77/019/2017-3 от 11.08.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 77:05:0006005:2257-77/019/2017-4 от 11.08.2017
Субъект права	ООО "ФИНРУСИНВЕСТ"
Кадастровая стоимость, руб.	91 509 350.80
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, кор. 3
Текущее использование объекта	Не используется
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Год постройки	Год начала строительства 1995. На дату оценки объект не завершён строительством, степень готовности составляет 49 %, копия документа приведена в приложении к настоящему отчету.
Площадь, кв. м	Не определена документально, ориентировочно 11 600
Этажность здания	14
Материал стен	Сборный железобетон
Перекрытия и кровля	Сборный железобетон, кровля отсутствует
Строительный объем, куб. м	Ориентировочно 39 800
Полы	Бетонные плиты
Внутренняя отделка	Отсутствует
Окна, двери	Не установлены
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют

Источник: данные Заказчика и Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



**Рисунок 7.2.** Местоположение объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3 (выделено желтым цветом).

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk.rosreestr.ru/>

### Фотографии объекта оценки



Фото 7.1. Адрес объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257 г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.2 Вид на объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.3. Вид на объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.4 Вид на объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.5. Вид на земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2, общей площадью 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82



Фото 7.6. Вид на земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2, общей площадью 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82



Фото 7.7. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.8 Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.9. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3

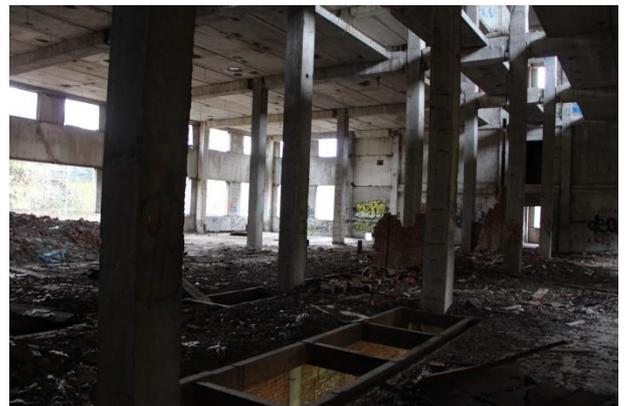


Фото 7.10. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.11. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.12. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.13 Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.14. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.15. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.16. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.17. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.18. Вид на конструктивные строительные элементы объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3



Фото 7.19. Вид на кровлю объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корп. 3



Фото 7.20. Вид на кровлю объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корп. 3



Фото 7.21. Вид на земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2, общей площадью 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82

Источник: данные Заказчика и осмотра оценщиком

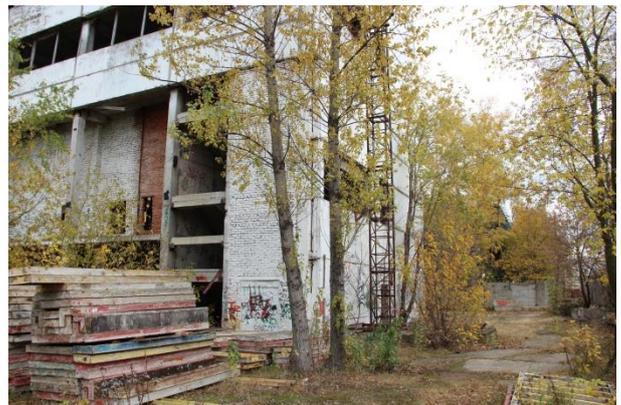


Фото 7.22. Вид на земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2, общей площадью 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82

#### ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

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

Численность населения Москвы составляет 12 678 079 человек (2020). Плотность населения — 4 950,44 чел./км<sup>2</sup> (2020). По данным Росстата, в Москве проживает 8,6 % населения России.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр (зарегистрированных штаб-квартир, но не производства) машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Однако в последнее время наблюдается тенденция к смене юридических адресов (налоговой регистрации) крупных производителей.

Чертаново Северное — район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Площадь территории района составляет 540,16 га (2010 год)[1], население — 110 875 человек (2023 год), плотность населения — 21 198,53 чел./км<sup>2</sup> (2018 год), площадь жилого фонда — 1 899,5 тыс. м<sup>2</sup> (2010 год). Границы района определены Законом города Москвы «О территориальном делении города Москвы» от 5 июля 1995 года (с изменениями на 26 июня 2013 года).

Исполнительную власть в Чертаново Северное осуществляет Управа района, подведомственная Правительству Москвы. Координацию и контроль за деятельностью управы района осуществляет префект Южного административного округа города Москвы.[3]

Глава управы назначается и освобождается от должности Мэром Москвы по представлению префекта Южного административного округа, согласованному с заместителем Мэра Москвы в Правительстве Москвы - руководителем Аппарата Мэра и Правительства Москвы.

Граница района Чертаново Северное проходит: по осям проектируемого проезда № 5212 (А), далее по оси Днепропетровской улицы до границы владения № 12, на северо-запад по северной границе ОАО «Мосэнерго» до межевого знака № 1, далее на север вдоль лесной дорожки, по границе лесного массива природно-исторического парка «Битцевский лес», далее по южным и западным границам земельного участка спортивного клуба «Дина», по западным границам конноспортивного комплекса «Битца», осям: Балаклавского проспекта, Варшавского шоссе, южной границе территории метродепо «Москворецкое», оси полосы отвода Павелецкого направления Московской железной дороги, по северной границе владения № 3 по Дорожной улице, по осям: проектируемого проезда № 262, Дорожной улицы, проектируемого проезда № 5150, Варшавского шоссе до проектируемого проезда № 5212 (А).

В районе есть несколько парков и скверов.

Народный парк "Чертановское подворье" - появился на месте пустыря между улицами Чертановская, д.8, корп.1, школой №1158, детским садом № 686, детским садом № 1024 и городской поликлиникой. Площадь парка — 1,79 Га. В окружном конкурсе благоустройства «Московский дворик» он занял третье место. Здесь есть теннисные столы, беседки. Тропинки широкие, что позволяет людям с ограниченными возможностями передвигаться на коляске. [19]

Территория у Верхнего Чертановского пруда - в 2021 году ее благоустроили по программе "Мой район". Здесь проложили новые прогулочные маршруты, сделали лестничные спуски и установили пандусы. Дорожки покрыли террасной доской, резиновой крошкой и плиткой. Также обустроили спортивную зону и несколько площадок для отдыха с качелями, лавочками и навесами.

Бульвар на Кировоградской улице - в 2021 году здесь выложили дорожку, обустроили несколько детских площадок с игровыми комплексами и спортивные площадки с воркаут-зоной, теннисными столами, боксерской грушей, шахматными столами. Также здесь появилась зона отдыха со скамейками, качелями и шезлонгами.

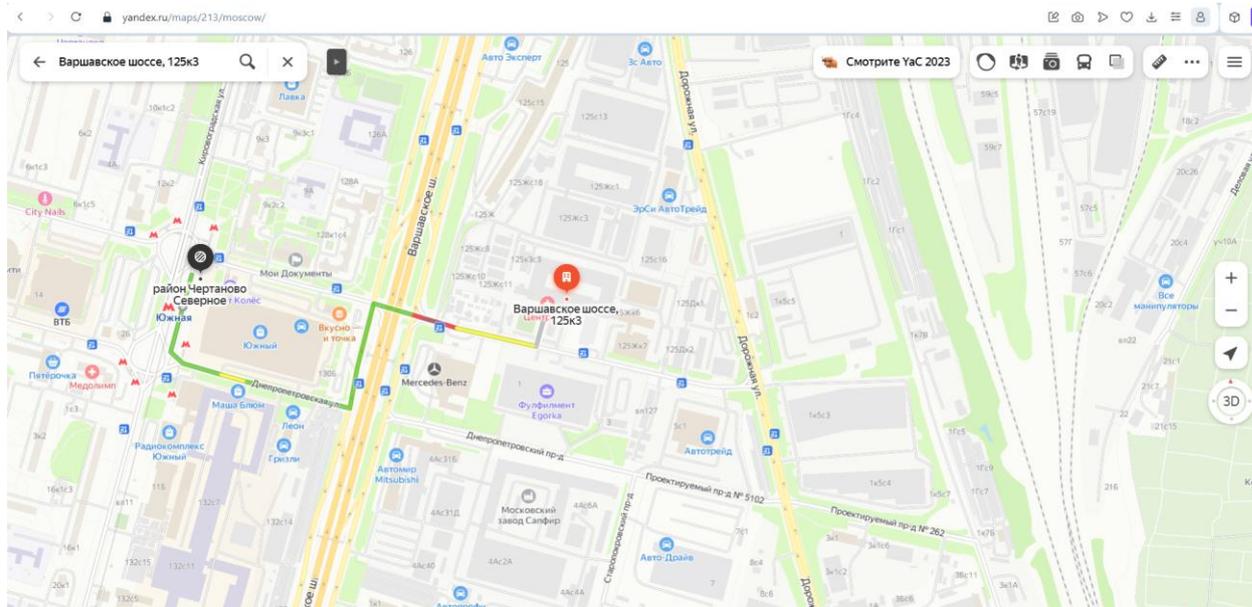
В районе имеются два храма. Входят в состав Донского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви[20].

Храм в честь Державной иконы Божией Матери. Деревянная церковь 1997 года, Чертановская улица, вл. 2, корп. 2 и кирпичная церковь 2013 года, Чертановская улица, вл. 2, корп. 2, строение 1[21].

Строящийся храм в честь иконы Божией Матери «Нечаянная Радость» в Чертанове, Днепропетровская улица, вл. 4а. С 2016 года действует временный храм. В 2017 году при храме учреждено патриаршее подворье.

На территории района расположено две станции метро — «Чертановская» и «Южная» Серпуховско-Тимирязевской линии. Также на территории района находится железнодорожная станция Чертаново.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>



**Рисунок 7.3. Маршрут от объекта оценки до станции метрополитена**

Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>

### **ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В данном отчете оценивается имущество, принадлежащее Заказчику на праве собственности.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### **ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ**

Имущество в составе объекта оценки имеет обременения, указанные в разделе настоящего Отчета «Копии документов предоставленных Заказчиком оценки».

## **7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Перечень имущества в составе объекта оценки и его характеристики.
2. Инвентаризационная опись № 13 от 24.11.2023 года.
3. Юридические документы, подтверждающие полномочия Заказчика.

Полученная от Заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной.

## **7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физических реальных для данной местности способов использования.

- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

#### **Анализ использования земельного участка как свободного от застройки**

Оцениваемый в отчете земельный участок, который принадлежит заказчику оценки ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" должен использоваться для эксплуатации объекта незавершенного строительства.

С юридической точки зрения возможно использование участка только в текущем назначении, таким образом текущее использование земельного участка является наиболее эффективным.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

#### **Анализ использования земельного участка с имеющимися улучшениями**

Объект оценки незавершенный строительством, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, кор. 3 может использоваться после завершения строительства в качестве административного корпуса или офисного центра.

Поскольку единственно возможным и разумным вариантом использования объектов незавершенных строением, является их использование после завершения строительства по прямому назначению, наиболее эффективным использованием следует считать текущее использование составляющих объекта оценки.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов.

## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

### 8.1 ЭКОНОМИКА РФ.

#### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. СЕНТЯБРЬ-ОКТАБРЬ 2023 ГОДА.

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

3. В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г. Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».

4. В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA 2 в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.

6. В сентябре рост объёмов оптовой торговли составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г). Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

8. В сентябре грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). По видам транспорта: ускорился рост грузооборота на автомобильном транспорте (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по железнодорожному транспорту (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на морском транспорте (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В

целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Темпы кредитования юридических лиц в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

10. Потребительская активность продолжает оставаться высокой. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении. Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности -0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

11. В сентябре инфляция составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по промышленности – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе. 4

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г. Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре. Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно. (Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам пересмотра платёжного баланса Центральным банком РФ. Также уточнены данные по 2 кварталу 2023 г. в связи с корректировкой отдельных показателей отраслевой, банковской и ведомственной статистики.)

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г) и доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г).

#### **О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ. 15 НОЯБРЯ 2023 ГОДА.**

1. За период с 8 по 13 ноября 2023 г. рост потребительских цен замедлился до 0,23%. Год к году инфляция составила 7,16% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,42%. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,61%. На остальные продукты питания рост цен замедлился (0,22% после 0,29%). Снизились темпы роста цен на мясопродукты, молочную и масложировую продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, продолжилось удешевление сахара.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,07% прежде всего за счет легковых автомобилей (0,29% после 3,33%). На отчетной неделе на электро- и бытовые приборы зафиксирован околонулевой рост цен (0,02%), также умеренный рост цен на строительные материалы (0,04%). Замедлился рост цен на медикаменты. Продолжилось снижение цен на бензин (-0,15%), на дизельное топливо цены практически стабильны две недели подряд.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен увеличились (0,21%). В сегменте туристических услуг рост цен возобновился (1,65%) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (3,79%). На услуги гостиниц снижение цен продолжилось, на санатории рост цен возобновился умеренными темпами (0,06%). Замедлился рост цен на наблюдаемые бытовые услуги (0,06%).

5. На неделе с 8 по 13 ноября на мировых рынках продовольствия цены скорректировались вверх на 0,4% (+1,6% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре продовольствие подешевело на 6,0%. Выросли котировки на соевое масло (+3,2%) после снижения неделей ранее. Продолжили увеличиваться цены на сахар-сырец (+1,8%) и белый сахар (+1,0%), а также соевые бобы (+1,2%) и свинину (+2,6%). Сократились котировки на пшеницу в США (-2,2%) и Франции (-0,9%) после роста неделей ранее. Продолжилось снижение стоимости говядины (-1,9%). Цены на кукурузу и пальмовое масло стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен отсутствовала. Котировки на азотные удобрения сократились на 2,9% (-3,4% неделей ранее), на смешанные – выросли на 3,4% (+1,0% неделей ранее). В годовом выражении в ноябре котировки на удобрения упали на 28,8% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены скорректировались вверх на 0,4% (+0,7% неделей ранее). Продолжили расти цены на железную руду (+2,9%). Сократилась стоимость металлического проката (-0,9%). Цены на лом черных металлов и арматуру стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подорожали на 8,8% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены снизились на 1,8% (стабилизация неделей ранее) на фоне сокращения котировок на алюминий (-1,8%) и никель (-3,8%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цветные металлы подешевели на 11,9% г/г.

Источник: [https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

## **8.2 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2023 ГОДА**

Текущая экономическая и геополитическая ситуация способствует сохранению инвестиционного интереса к недвижимости. По итогам 9 месяцев 2023 года общий объем сделок составил 610 млрд рублей, 75% из которых пришлось на коммерческие объекты. В фокусе инвесторов остаются торговые площади, офисы, склады, гостиницы.

Общий объем инвестиций в недвижимость по итогам 3 квартала 2023 года: 610 млрд. руб., при этом 374,4 млрд. руб. приходится на Московский регион.

За январь – сентябрь 2023 года инвестиции в коммерческую недвижимость оцениваются в 452 млрд рублей, что в рублёвом эквиваленте составляет максимум за всю историю наблюдений.

Объем транзакций сохраняется на высоком уровне благодаря эффекту отложенного спроса и отчасти обусловлен продолжающейся репатриацией капиталов в связи с санкционными ограничениями.

В ситуации экономической нестабильности российские инвесторы рассматривают недвижимое имущество в качестве защитного актива, что поддерживает интерес к коммерческим объектам. Положительная динамика наблюдается во всех основных секторах.

Основной объем инвестиций по-прежнему приходится на Московский регион, и продолжает расти, в том числе, из-за присутствия здесь большого количества иностранных компаний, которые сейчас сокращают свое участие в российском рынке. Так, «Газпромбанк» выкупил у компании Ingka Centres (Швеция) сеть ТЦ «МЕГА», «Перспектив Групп» приобрела активы компании SRV Group (Финляндия), «АРМ» выкупила инвестиционный портфель из сети магазинов и распределительного центра у компании Decathlon (Франция).

Основной объем инвестиционного капитала традиционно сконцентрирован в Московском регионе — 69%, Санкт-Петербургская агломерация — 17%, регионы — 14%. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели.

Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Лидером среди коммерческой недвижимости по итогам прошедшего периода стал торговый сегмент, сформировавший 60% от объёма инвестиций.

Более 70% транзакций обусловлены сделками по продаже активов иностранными компаниями. Покупатели торговых площадей действовали преимущественно в целях расширения портфеля.

Высвобождение площадей создало для них возможность приобрести перспективные объекты с дисконтом.

Стабильным спросом как в столице, так и в регионах пользуются помещения в малоформатных торговых центрах районного или окружного уровня и стрит-ритейл. В Москве, помимо классических ТЦ, девелоперы предлагают торговые галереи в составе других сегментов недвижимости, например, ЖК.

На офисный сегмент за три квартала 2023 года пришёлся 21% вложений в коммерческую недвижимость (92 млрд рублей). Это максимальное значение с 2016 года. Тенденции на офисном рынке сохраняются с прошлого года. Это уменьшение арендуемых площадей и более рациональная их организация, спрос арендаторов на готовые помещения с ремонтом вместо объектов в состоянии «shell & core», а также на гибкие офисные пространства. Пользователи офисов и инвесторы проявляют интерес к аренде и покупке площадей блоками или зданиями.

Выраженным трендом стало также приобретение зданий под собственные нужды. Доля подобных сделок достигла 64% от общего числа. При этом свыше 90% покупок офисов «под себя» приходится на госкомпании.

В складские комплексы за три прошедших квартала проинвестировано 43 млрд рублей (10% от общего объёма). На них наблюдается рекордный спрос, который уже превысил итоговый показатель 2022 года. На фоне этого произошло сокращение вакантных площадей в готовых качественных объектах. Такая динамика отмечается как в Москве, так и в других субъектах РФ. Для текущей ситуации на рынке логистической недвижимости характерен рост интереса к складским помещениям в регионах из-за перераспределения транспортных потоков и растущих потребностей компаний из сферы e-commerce. Региональная средневзвешенная базовая ставка аренды только за первое полугодие 2023 года увеличилась на 16%.

На гостиничную недвижимость по итогам 9 месяцев 2023 года пришлось 9% от общего объёма вложений в коммерческую недвижимость (42 млрд рублей). Среди крупных инвесторов наблюдается тенденция к консолидации и укрупнению уже существующих портфелей. Это сегмент с довольно ограниченной базой качественного предложения, так как самые интересные объекты иностранных собственников уже реализованы. Сегодня спросом со стороны инвесторов и девелоперов пользуются рекреационные проекты. По мере развития внутреннего туризма растёт интерес к реконструкции старых санаториев, баз отдыха и курортов.

#### **Особенности инвестиций в московскую недвижимость**

Географически основной объём сделок с коммерческой недвижимостью традиционно приходится на Московский регион, в январе – сентябре 2023 года он составил 67% от общего количества. Интерес инвесторов к московской недвижимости обусловлен:

- стабильным спросом на помещения разных форматов: от складских комплексов и бизнес-центров до небольших магазинов формата стрит-ритейл в жилых кварталах;
- потенциально высокой доходностью вложений при сдаче в аренду или продаже;
- большим выбором активов.

Если раньше частные лица предпочитали покупать в качестве долгосрочных инвестиций квартиры и другое жильё, то сейчас фокус их внимания смещается в сторону коммерческих объектов. Они стоят больше, но и доходность здесь выше, а срок окупаемости меньше. Инвестор, планирующий вложить деньги в московскую недвижимость, может приобрести помещение в личную собственность или купить паи ЗПИФ недвижимости. Прямые инвестиции в коммерческую недвижимость в Москве доступны владельцам значительного капитала и профессиональным инвесторам. По состоянию на октябрь текущего года средняя цена квадратного метра площади, в зависимости от её назначения, составляет от 130

тысяч до полумиллиона рублей. Чтобы купить ликвидное помещение, потребуется сумма не меньше 10 млн, а объект институционального качества может стоить от миллиарда рублей.

При этом в Москве, в сравнении с регионами, более существенный разброс цен, которые в значительной степени определяются локацией. Ключевой фактор для любых видов недвижимости в Москве – транспортная доступность. Кроме того, для разных сегментов существуют и другие критерии, влияющие на спрос. При анализе локации важно оценить трафик, удалённость от метро и остановок общественного транспорта, плотность жилого массива и платёжеспособность жителей.

Инвестору также стоит изучить перспективы развития района и его застройки. Например, открытие поблизости новой станции метро приведёт к увеличению трафика, росту стоимости актива и аренды. В то же время появление дополнительных коммерческих площадей аналогичного назначения с большой вероятностью повлечёт рост конкуренции и перенасыщение рынка. Востребованность объекта зависит не только от места его расположения и технических характеристик, но и от ситуации, которая сложилась в конкретном сегменте.

Например, сейчас перспективны инвестиции в складские помещения. В Московском регионе растёт число сделок формата built-to-suit, когда склады строятся для конкретного арендатора. Одновременно увеличиваются продажи готовых площадей через аукционы, что может стимулировать дальнейший рост арендных ставок для высококачественных объектов. В секторе торговой недвижимости Москвы сохраняется устойчивый интерес к объектам стрит-ритейла, который меньше ТЦ зависит от присутствия иностранных компаний.

Эксперты прогнозируют дальнейшее увеличение спроса со стороны организаций общественного питания, а также российских fashion брендов, которые ищут помещения в центральных районах для открытия флагманских проектов.

Остаются востребованными и небольшие торговые помещения на первых этажах жилых новостроек.

В сегменте офисной московской недвижимости растёт интерес конечных пользователей к покупке зданий в целом, в том числе на стадии строительства. Такие сделки составили почти 60% от общего числа по итогам первого полугодия. Увеличивается и спрос на сервисные офисы.

Объём сделок по аренде таких площадей в два раза превысил прошлогодний.

Анализ основных характеристик актива до его покупки необходим, чтобы спрогнозировать спрос на помещение, потенциальный размер рентного дохода, а также перспективы роста его стоимости.

Не вникать во все эти вопросы позволяют паевые фонды. Для частного инвестора это возможность выгодно инвестировать свободные деньги сразу в несколько объектов без повышенных рисков. Управляющая фондом компания тщательно выбирает активы, осуществляет текущее управление ими, принимает меры для повышения инвестиционной привлекательности. Ещё один плюс ЗПИФн в том, что такие инвестиции в коммерческую недвижимость в Москве имеют относительно низкий порог входа и доступны более широкому кругу лиц за счёт цены пая, распределенной между покупателями.

Ставки капитализации по фактическим сделкам находятся в диапазоне от 7,8 до 14,6%. По прогнозу Bright Rich | CORFAC Int., до конца этого года и в начале следующего наибольшее количество сделок будет проведено в офисном и складском сегментах. Тем не менее своего покупателя найдут только объекты с ценой, позволяющей приблизиться к ожиданиям инвесторов по доходности, то есть с ориентировочной ставкой капитализации от 12%.

Источник: <https://accent.ru/rynok-investicij-v-kommercheskuyu-vedvizhimost-moskva-i-rossiya?ysclid=lp2u7okn26317217463>

### **8.3 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МЕСТЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Сведения относительно цен на аналогичную объекту оценки недвижимость расположенную в схожих с местоположением объекта оценки районах представлены ниже.

#### **ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Сведения относительно цен на земельные участки под коммерческую застройку, расположенные в местах схожих с местом расположения объекта оценки, представлены ниже.

**Таблица 8.1. Цены продажи земельных участков коммерческого назначения**

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/286937749/">https://www.cian.ru/sale/suburban/286937749/</a>	100 000 000	3 325	30 075
<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/291461939/">https://www.cian.ru/sale/suburban/291461939/</a>	600 000 000	18 888	31 766
<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/264503661/">https://www.cian.ru/sale/suburban/264503661/</a>	260 000 000	11 085	23 455
<a href="https://onrealty.ru/moskva/kybit-uchastok/67889513">https://onrealty.ru/moskva/kybit-uchastok/67889513</a>	50 000 000	2 130	23 474
<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225797136/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225797136/</a>	78 900 000	7 500	10 520

Источник: анализ оценщика

Минимальная цена за кв. м 10 250 руб. Максимальная цена за кв. м 31 766 руб.

Основные выводы по результатам анализа рынка земельных участков схожих с объектом оценки:

- объект оценки относится к сегменту административно-офисной недвижимости;
- рынок продаж земельных участков для административно-офисной недвижимости в месте нахождения объекта оценки развит, активен и информационно доступен;

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав). Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) - разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.
- условия финансирования сделки (условия привлечения заемного капитала). Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для оцениваемого объекта и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость - все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.
- отличие цены предложения и цены сделки. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости
- состояние рынка (в том числе время продажи). Рынок может быть активным и не активным, от этого зависят диапазоны применяемых корректировок.
- местоположение. Характеристики района расположения оцениваемого объекта оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят: престижность района расположения объекта; развитость инфраструктуры района, качество ближайшего окружения; транспортная и пешеходная доступность объекта, расположение относительно крупных улиц, торговых коридоров.
- наличие коммуникаций. Фактор учитывает, что Объекты с коммуникациями на участке, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с коммуникациями, расположенными на границе или рядом с участком.

Рынок продаж объектов незавершенным строительством предназначенных для дальнейшего использования в качестве административно-офисной недвижимости в месте нахождения объекта оценки практически отсутствует.

## 9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

### 9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с законодательством в области оценочной деятельности, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

### 9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

#### Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

*Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)*

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

*Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)*

### **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

*Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)*

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

### **Согласование результатов. Итоговая стоимость**

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

*Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5)*

## **9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" в количестве двух инвентарных наименований.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки земельного участка.

Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки.

Улучшение земельного участка – объект незавершенного строительства предназначенный для дальнейшего использования в качестве административно-офисной недвижимости на дату оценки не имеет достаточно сопоставимых объектов - аналогов.

Учитывая вышеизложенное, оценщик использует сравнительный подход только для оценки земельного участка.

### **Доходный подход**

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода

основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях.

Объект незавершенного строительства в составе объекта оценки, по информации Заказчика и результатам осмотра, в настоящее время не может использоваться по своему основному назначению, что не позволяет произвести сопоставление доходности объекта оценки с объектами-аналогами.

Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования для оценки земельного участка и объекта незавершенного строительства неприменим.

#### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости (п.24, 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).

Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе использует затратный подход в процессе оценки объекта незавершенного строительства. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка, связанного с достаточно большим количеством допущений, критично снижающих достоверность оценки. Поэтому оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.

Оценщик применяет затратный подход для оценки объекта незавершенного строительства в составе имущества ООО "ФИНРУСИНВЕСТ".

## 10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности – «Оценка рыночной стоимости» под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998 г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» определено, что в рамках Сравнительного подхода наиболее достоверно может быть определена рыночная стоимость нижеуказанных в данном разделе составляющих объекта оценки.

### 10.1 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

#### ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

#### Методы определения стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

**Метод сравнительного анализа продаж.** Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

**Метод выделения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

**Метод распределения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Метод капитализации земельной ренты.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

**Метод остатка.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

- Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:
- в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
- в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

#### **ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ**

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Для сравнительного анализа были выбраны аналоги наиболее соответствующие оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Основными параметрами (критериями) отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ).

#### Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемого земельного участка выбраны следующие земельные участки:

**Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемого земельного участка**

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 7-я Кожуховская ул., вл52А	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Поморская ул., 48АС12	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, квартал № 3	Москва, ЮЗАО, район Южное Бутово, станция Бутово, Изюмская улица, 51к1с1
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/286937749/">https://www.cian.ru/sale/suburban/286937749/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/291461939/">https://www.cian.ru/sale/suburban/291461939/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/264503661/">https://www.cian.ru/sale/suburban/264503661/</a>	<a href="https://onrealt.ru/moskva/kypit-uchastok/67889513">https://onrealt.ru/moskva/kypit-uchastok/67889513</a>
Общая площадь, кв. м	3 325	18 888	11 085	2 130
Цена предложения, руб.	100 000 000	600 000 000	260 000 000	50 000 000

Источник: анализ Оценщика

Копии страниц источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Отчету.

#### Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

#### РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.
- Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
- Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании вышеизложенного:

**Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, Варшавское шоссе, земельный участок 125/3/2. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации объекта незавершенного строительства и для разработки исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра, общая площадь 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82, руб.**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Право долгосрочной аренды	Собственность	Собственность	Право долгосрочной аренды
Дата предложения	ноябрь 2023 года	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения	Земли промназначения
Местоположение	город Москва, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2	город Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 7-я Кожуховская ул., вл52А	город Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Поморская ул., 48АС12	город Москва, НАО, Сосенское поселение, квартал № 3	Москва, ЮЗАО, район Южное Бутово, станция Бутово, Изюмская улица, 51к1с1
Общая площадь, кв. м	3 558,00	3 325	18 888	11 085	2 130
Цена предложения, руб.		100 000 000	600 000 000	260 000 000	50 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		30 075	31 766	23 455	23 474

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коммуникации	На границе участка электричество, газ, водопровод	На участке электричество, водопровод	На участке электричество, водопровод, на границе участка газ	На участке электричество, водопровод, на границе участка газ	На границе участка электричество, газ, водопровод
Корректировка на условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг)		-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Корректировка на дату предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на расположение относительно автодорог, %		0,0%	0,0%	11,0%	11,0%
Корректировка на общую площадь, %		0,0%	22,0%	22,0%	0,0%
Корректировка на коммуникации, %		20,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		11,0%	0,0%	0,0%	11,0%
Корректировка на расстояние участка от центра г. Москва, %		-24,0%	-4,0%	9,0%	11,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м	30 801	29 143	34 276	30 937	28 850
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	109 591 431				

Источник: анализ Оценщика

#### ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК

Копии источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

**Корректировка на условия продажи.** В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

**Корректировка на торг.** Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 2» в таблице 105 на стр. 268.

**Корректировка на дату предложения.** Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6-12 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

**Корректировка на расположение относительно автодорог.** Корректировка учитывает различие в стоимости земельных участков, расположенных в непосредственной близости или на удалении от крупных автодорог.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 1» в таблице 99 на стр. 278.

**Корректировка на площадь.** Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 2» в таблице 34 на стр. 117.

**Корректировка на коммуникации.** Объекты с максимальным набором коммуникаций, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с неполным перечнем возможных коммуникаций, расположенных на границе или рядом с участком.

Для учёта данного фактора применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 62 на стр. 191.

**Корректировка на вид права.** Стоимость объектов недвижимости с различным видом права отличается при прочих равных условиях.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 2» в таблице 20 на стр. 100.

**Корректировка на расстояние участка от центра г. Москва.** В крупных городах расстояние от центра города оказывает существенное влияние на формирование стоимости земельных участков.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022 земельные участки, часть 1» в таблице 50 на стр. 184.

## 11 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В разделе «Обоснование выбора подходов и методов оценки» проведено обоснование применения (обоснование отказа от применения) различных подходов к оценке.

### 11.1 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости земельного участка как незастроенного.
2. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательская прибыль - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
4. Оценка величины общего накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
5. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений объекта оценки с учётом предпринимательской прибыли и общего износа.
6. Оценка рыночной стоимости.

Затратный подход дает объективное представление о стоимости объекта недвижимости, если он новый или имеет небольшой срок эксплуатации.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке помещений остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по затратам на воспроизводство или по затратам на замещение.

Затраты на замещение объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Полный круг затрат – это затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки без учета накопленного износа и устареваний и стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки.

Затраты на замещение могут быть определены следующими методами:

- Метод анализа сметы.
- Метод составления сметы.
- Метод разбивки по видам работ.
- Ресурсный метод.
- Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс и др.).
- Метод рыночных аналогов.

▪ Метод корректировки балансовой стоимости

В настоящем анализе использован метод проектных аналогов, поскольку Оценщик располагает всеми необходимыми для применения метода исходными данными.

В настоящем анализе использован метод проектных аналогов, поскольку Оценщик располагает всеми необходимыми для применения метода исходными данными.

Метод проектных аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимостям и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем, материал конструкций и т. п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость последнего, как правило, в базисном уровне цен. Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего сооружения, с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Индексы цен, используемые для пересчета в уровень реальных цен на дату оценки, рассчитывается как отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Основная формула расчета имеет вид:

$$C_{\text{восст}} = C_{\text{куб. м}} \times K_{\text{попр}} \times S \times K_{\text{дата}}$$

- $C_{\text{восст}}$  - полный круг затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки объекта оценки;
- $C_{\text{куб. м}}$  - затраты на замещение (воспроизводство) 1 строительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м) помещения аналогичного класса в базовых ценах;
- $K_{\text{попр.}}$  - поправочные коэффициенты, которые вносятся в случае отличий между зданием-аналогом и оцениваемым зданием согласно «Методическим рекомендациям МОСГОРБТИ по переоценке основных фондов»;
- $S$  - общая площадь или объем оцениваемого объекта;
- $K_{\text{дата}}$  - индекс перехода от базовых цен к ценам на дату оценки. По информации, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ ([www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)), раздел «Строительно-монтажные работы»

Улучшением земельного участка в данном исследовании является здание, характеристики которого приведены выше в Разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки». Оценка затрат на воспроизводство объекта незавершенного строительства по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3 производится методом проектных аналогов.

**ВЫБОР ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И АНАЛОГОВ**

Основываясь на приведенных характеристиках улучшений, в качестве проектного аналога для целей анализа выбран аналог глПЗ.04.000.0163 из Сборника УПСС КО-ИНВЕСТ, «Промышленные здания 2021» строительным объемом 38 920 куб. м. Копия страницы источника получения информации об аналоге приведена в приложении к настоящему отчету.

**КОРРЕКТИРОВКА НА РАЗНИЦУ В ОБЪЕМЕ ПРОЕКТНОГО АНАЛОГА И ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ**

Корректировка на разницу в объеме проектного аналога и оцениваемого здания отражает разницу в строительном объеме проектного аналога и оцениваемого здания.

Корректировка определена по таблице, регламентированной Разделом «Рекомендации по использованию» сборника УПСС КО-ИНВЕСТ, «Промышленные здания 2021».

**Таблица 11.1. Поправка на разницу в объеме или площади**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{\text{спр}}$	$K_o$	$S_o/S_{\text{спр}}$	$K_o$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,20
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,10
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Источник: Раздел 1, стр.37. Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания 2021».

$S_o/S_{снр} = 39\,800 \text{ куб. м} / 38\,920 \text{ куб. м} = 1,0226$ , таким образом, в соответствии с вышеуказанной таблицей корректировка  $I_v$  составит 1,00.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНДЕКСА ПЕРЕСЧЕТА ЦЕН.

Копии страниц источников получения информации для пересчета индексов приведены в приложении к настоящему отчету.

Дата определения стоимости - 28 ноября 2023 г.

Индексы пересчета базовых цен проектных аналогов с даты выпуска сборника на дату оценки определяются в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 120 на июль 2022 года ([www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)), раздел «Строительно-монтажные работы», таблица 2.2.2.1 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для применения на территории РФ» на стр. 77.

В соответствии с данными таблицы КДата для г. Москва составляет 1,284 для здания в составе объекта оценки.

Московская область является базовой для пересчета базовых цен проектных аналогов в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ. Для г. Москва на основании таблицы 8.2.1. на стр.217 опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 120 КРегион. равен 1,051.

Индекс пересчета базовых цен проектных аналогов с июля 2022 года на дату оценки определен в соответствии с информацией, опубликованной в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 123 ([www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)), раздела 2.6 на стр. 94.

Данный индекс составляет:  $157,456 / 154,986 = 1,01594$

ВЕЛИЧИНА ПРИБЫЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ определена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода 2020» на стр. 55 в таблице 19. В соответствии с данными таблицы П<sub>пр</sub> составляет для оцениваемого объекта 14,4%.

### Определение затрат на замещение

На основании изложенного:

На основании вышеизложенного, полный круг затрат на воспроизводство составит:

**Таблица 11.2. Расчет затрат на воспроизводство объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3, руб. без учета НДС**

Наименование	Показатель
Источник	КО-ИНВЕСТ, «Промышленные здания 2021»
Проектный аналог	руПЗ.04.000.0163
Дата начала строительства объекта оценки	1995
Этажность	14
Стены	сборный ж/бетон
Фундамент	сборный ж/бетон
Кровля	отсутствует
Материал кровли	-
Строительный объем, куб. м	39 800
Площадь объекта, кв. м	-
Удельная стоимость, руб./ куб. м	10 029,00
К <sub>Регион</sub>	1,051
И <sub>дата2021 : 2022</sub>	1,2840
И <sub>дата2022 : ноябрь 2023</sub>	1,01594
П <sub>пр</sub>	14.4%
V <sub>а</sub>	38 920,00

$V_o/V_a$	1,02
$I_v$	1,00
<b>Затраты, руб.</b>	<b>626 040 641</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### АНАЛИЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Следующий этап метода - определение износа. Износ можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое (внешнее) устаревание.

**Физический износ.** Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, обусловленное их изнашиванием в процессе консервации или эксплуатации, а также под влиянием природных явлений.

Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Динамика потери стоимости в результате физического износа имеет нелинейный характер.

Износ определяется как результат изменения стоимости элемента во времени в соответствии с данными статьи "Совершенствование воспроизводственной и технологической структур основных фондов и капитальных вложений" (к.э.н. Гуртовая И.М., к.э.н. Салман З.Х., "Московский Оценщик" №5 (18), октябрь - ноябрь 2002 г., стр. 16 (<http://old.appraiser.ru/info/smi/mo/index.htm>)) и характеризуется зависимостью:

$$I = 5\% + 25\% / \sqrt{C_c} + 0,25 * (4T / C_c)^{2 / \sqrt{C_c}} + T / 20 \sqrt{C_c} (2 - 2^{2 \exp(-1 - 0,0125T)})^4$$

, где

T – хронологически возраст оцениваемого объекта;

C<sub>c</sub> – срок службы.

Удельные веса конструктивных элементов установлены на основании данных соответствующих нормативных документов, определяющих стоимостные параметры, приведенные выше в таблице «Выбор проектных аналогов» (УПСС КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания 2021»).

Нормативные сроки службы объектов недвижимого имущества в зависимости от класса конструктивной системы приведены в таблице ниже.

**Таблица 11.3. Средние нормативные сроки службы объектов недвижимого имущества по классам конструктивных систем**

Класс конструктивной системы	По Постановлению № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ № 697 от 12.09.2008 г.)	По Постановлению СМ СССР № 1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
КС-1	100	83	60	81
КС-2	80	83	45	69
КС-3	65	59	60	61
КС-4	65	-	60	63
КС-5	-	-	60	60
КС-6	-	-	35	35
КС-7	20	20	45	28

Класс конструктивной системы	По Постановлению № 1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ № 697 от 12.09.2008 г.)	По Постановлению СМ СССР № 1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
КС-8	15	15	24	18
КС-9	20	20	24	21
КС-10	28	31	18	26
КС-11	18	16	22	19
КС-12	28	31	33	31
КС-13	23	15	24	21
КС-14	-	-	23	23
КС-15	28	28	15	24

Источник: расчеты Оценщика

Для определения физического износа составляющих объекта оценки, рассчитывалась динамика износа и определен фактический срок полезного использования равный 63 годам для класса конструктивной системы КС-4.

**Таблица 11.4. Расчет физического износа объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенного по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3**

Наименование	Удельные веса конструктивных элементов	Срок жизни, лет	И <sub>Физ,г</sub> %
Источник	КО-ИНВЕСТ, «Промышленные здания 2021»		
Дата начала строительства		1995	
Возраст на дату оценки, лет		28	
Проектный аналог	руПЗ.04.000.0163		
Фундаменты	12,16%	63	5,51%
Каркас	8,98%	63	4,07%
Стены	15,37%	63	6,97%
Перегородки	4,29%	40	2,30%
Перекрытия, покрытия	12,35%	63	5,60%
Кровля	2,57%	10	2,33%
Проемы	5,61%	40	3,00%
Полы	10,63%	40	5,69%
Отделка	10,95%	30	6,52%
Прочее	3,35%	30	2,00%
Особостроительные работы	0,00%	30	0,00%
Отопление и вентиляция	3,93%	30	2,34%
Водоснабжение и канализация	4,03%	30	2,40%
Электроснабжение	4,27%	30	2,54%
Слаботочные системы	1,51%	30	0,90%
Прочее	0,00%	30	0,00%
<b>Итого:</b>	<b>100,00%</b>		<b>52,18%</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Функциональное устаревание.** Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание в недвижимом имуществе и сооружениях проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно-техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Оцениваемый объект выполнен с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание этого имущества для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

**Экономическое (внешнее) устаревание.** Внешнее (экономическое) устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов. Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж;
- срока экономической жизни.

Внешнее экономическое устаревание недвижимости - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами внешнего экономического устаревания могут быть такие, например, факторы, как избыток предложения на рынке недвижимости, общее падение экономических показателей в отрасли либо стране и т.п.

Наличие положительной прибыли предпринимателя говорит об отсутствии внешнего износа. Поэтому экономическое устаревание в рамках настоящего расчета принято равным нулю.

С учетом того, что оцениваемый объект недвижимости расположен на земельном участке так же оцениваемом в данном отчете, чтобы избежать двойного счета, в дальнейших расчетах стоимость земельного участка под зданием не учитывается.

На основании изложенного:

**Таблица 11.5. Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенного по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3, руб. без НДС, без учета рыночной стоимости земельного участка.**

Наименование	З <sub>Воспр.</sub>	И <sub>Физ.</sub> , %	У <sub>Функц.</sub> , %	У <sub>Внешн.</sub> , %	З <sub>Аморт.</sub> , %	Рыночная стоимость, руб.
Объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257	626 040 641	52,18%	0,00%	0,00%	52,18%	299 368 170

Источник: анализ Оценщика

В разделе «Количественные и качественные характеристики объекта оценки» указано, что степень готовности оцениваемого объекта незавершенного строительства составляет 49 %, то есть полную рыночную стоимость объекта приведенную в Таблице 11.5 необходимо пересчитать:

$$299\ 368\ 170 \text{ руб.} * 49\% = 146\ 690\ 403 \text{ руб.}$$

На основании проведенных расчетов затратным подходом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенного по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3, принадлежащего ООО "ФИНРУСИНВЕСТ", составляет на дату оценки 28 ноября 2023 г. без учета стоимости занимаемого им земельного участка, без учета НДС 146 690 403 руб.

## 12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Для оцениваемого имущества рассчитанного с помощью одного подхода согласование не требуется.

## 13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату определения стоимости 28 ноября 2023 года округленно составляет:

**256 281 000 (Двести пятьдесят шесть миллионов двести восемьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:**

1. Земельный участок по адресу: РФ, город Москва, муниципальный округ Чертаново Северное, шоссе Варшавское, земельный участок 125/3/2. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации объекта незавершенного строительства и для разработки исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра, общая площадь 3 558 кв. м, кадастровый номер 77:05:0006005:82 – 109 591 000 руб.;
2. Объект незавершенного строительства кадастровый № 77:05:0006005:2257, расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д.125, корпус 3 – 146 690 000 руб.

## 14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО I, II, III, IV, V, VI, а также стандартам СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик производил визуальный осмотр Объекта оценки.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Г.П. Беляев

## 15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в действующей редакции.
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 1);
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 2);
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 3);
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 4);
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 5);
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 14 апреля 2022 г. № 200 (Приложение № 6);
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» с изменениями на 14.04.2022 года.

### МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

11. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
12. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
13. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
14. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
15. Г.С. Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
16. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998 г.

### СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

18. Данные Минэкономразвития ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru));
19. Данные Росбизнесконсалтинг (РБК) ([www.quote.ru](http://www.quote.ru));
20. Сайт Центрального банка РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)); Госкомстата РФ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)); Управления финансовыми рисками ([www.finrisk.ru](http://www.finrisk.ru)); Института экономики переходного периода ([www.iet.ru](http://www.iet.ru)).
21. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.

## 16 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

### 16.1 Копии документов оценщика и исполнителя



МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ  
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №2 ПО РЯЗАНСКОЙ  
ОБЛАСТИ  
(Межрайонная ИФНС России №2 по Рязанской области)  
пр. Зваржинова, 9, г. Рязань, 390013  
Телефон: 4912 76-86-88, Телеракс: \_\_\_\_\_  
www.nalog.ru

Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

02.10.2020 № 573905836  
На № \_\_\_\_\_

#### УВЕДОМЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Уважаемый(ая) **БЕЛЯЕВ ГЕННАДИЙ ПАВЛОВИЧ**  
проживающий(ая) по адресу **390026, РОССИЯ, Рязанская обл., Рязань г., Пушкина ул., 35, 11**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от 02.10.2020**

Вы поставлены на учет **04.08.2020**

в **Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 2 по Рязанской области**

6	2	3	4
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
**в качестве оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН:

6	2	3	0	0	2	9	1	9	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции федеральной налоговой службы №2 по Рязанской области



А. М. Ермакова

  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"  
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07  
*Дата* *Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Беляев Геннадий Павлович**

Паспорт - 61 04 №278956 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*  
Железнодорожным РОВД гор. Рязани  
04.10.2005

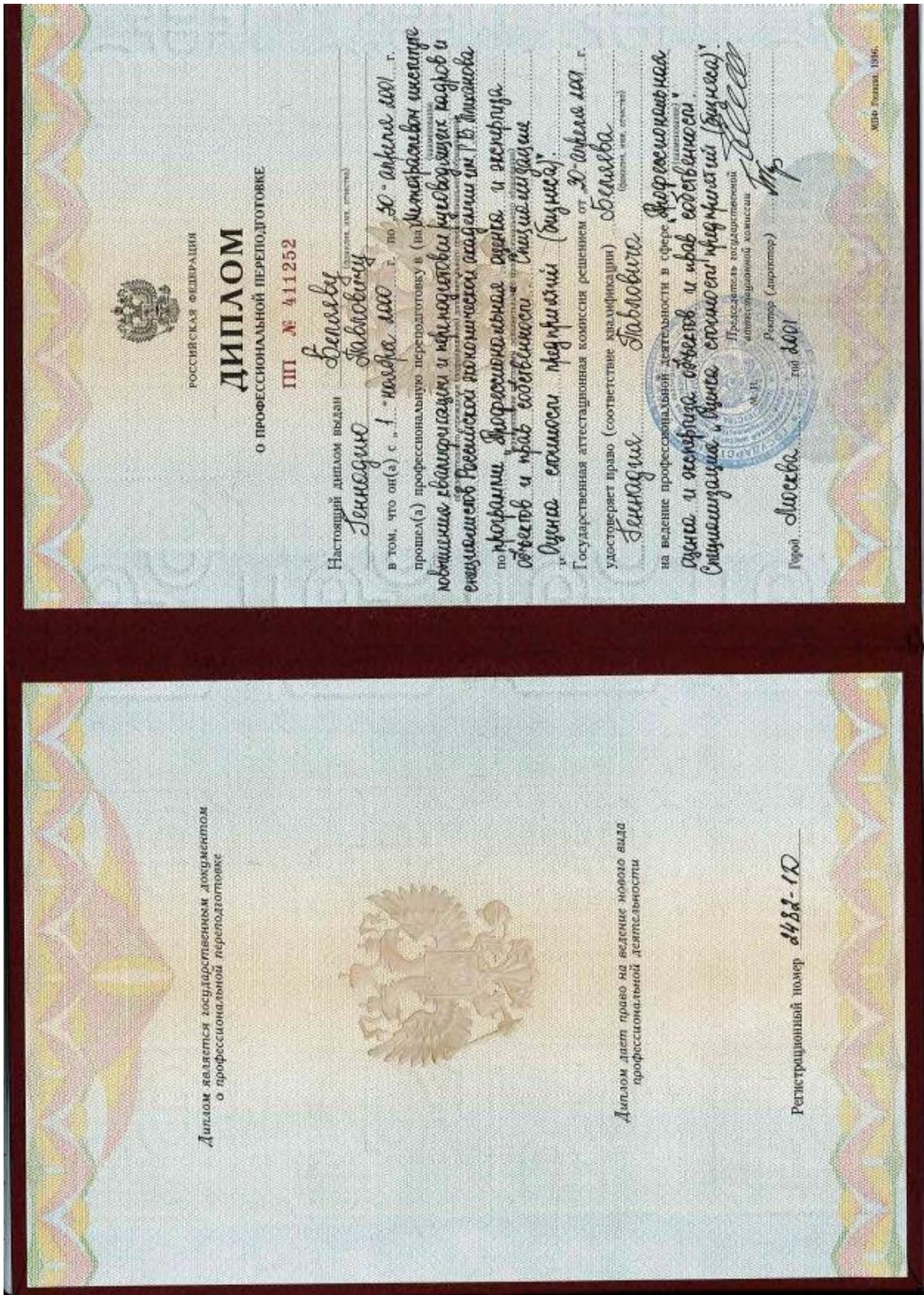
Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП411252 30.04.2001  
*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

 *Исполнительный директор НП АРМО*  
*Должность, выполняющего лица*  
Петровская Е.В.  
  
  
  
Москва





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 6491R/776/00011/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00011/23 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** оценщик Беляев Геннадий Павлович  
**Местонахождение:** Россия, 390000, Россия, Рязанская, Рязань, Пушкина, д.35, кв.11

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

**Страховой случай:** - Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
- Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого, застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 1 000 000,00 (Один миллион) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** не установлен.  
**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «10» февраля 2023 г. и действует до «09» февраля 2024 г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

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

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
Рязанский филиал  
1075/07

И.С.Н.Чуфистова

Страхователь:  
Беляев Геннадий Павлович

Г.П.Беляев

Место и дата выдачи полиса: г.Рязань 31.01.2023г.

115162, г. Рязань, ул. Мухоморова, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru





## 16.2 Копии документов предоставленных Заказчиком оценки



14020013879457

900109094\_34750076



### АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва  
07 февраля 2023 г.

Дело № А40-251648/22-86-245 Б

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Аландаренко Т.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Рыжовой В.О., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ББР Банк (акционерное общество) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ФИНРУСИНВЕСТ» (ИНН 7706589870, ОГРН 1057747912716), при участии: согласно протоколу судебного заседания,

#### У С Т А Н О В И Л:

В Арбитражный суд города Москвы 16.11.2022 поступило заявление ББР Банк (акционерное общество) о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ФИНРУСИНВЕСТ» (ИНН 7706589870, ОГРН 1057747912716).

В настоящем судебном заседании подлежала рассмотрению обоснованность заявления о признании должника несостоятельным (банкротом).

Представитель участника должника заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

Представитель заявителя поддержал заявление в полном объеме, возражал против отложения судебного заседания.

Согласно пункту 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту также – Закон о банкротстве) и части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту также – АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

Согласно ч. 5 ст. 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении

судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Данная норма не носит императивного характера, а ни одна из причин, указанных в ходатайстве, не является для суда безусловно уважительной. Вопрос об удовлетворении или неудовлетворении ходатайства об отложении слушания дела решается судом с учетом всех обстоятельств дела и представленных заявителем ходатайства документов по своему внутреннему убеждению.

Вместе с тем, суд, учитывая основания и предмет заявленных требований, сроки рассмотрения заявления, не находит оснований для удовлетворения ходатайства об отложении судебного заседания.

Суд, исследовав материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, приходит к следующим выводам.

Кредиторская задолженность ООО «ФИНРУСИНВЕСТ» составляет 65 029 483.83 руб. что не оспорено должником и подтверждается кредитным договором №К-20/0459 от 30.06.2020.

Доказательства погашения задолженности суду должником не представлены.

Таким образом, кредиторская задолженность соответствует условиям, предусмотренным п. 2 ст. 33 Закона, то есть составляет более 300 000 руб., не погашена в течение 3-х месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, не удовлетворены должником на дату судебного заседания арбитражного суда.

При указанных обстоятельствах, суд, на основании ст. 48 Закона, посчитал необходимым в соответствии с Законом ввести в отношении должника ООО «ФИНРУСИНВЕСТ» процедуру наблюдения.

Для утверждения временным управляющим должника в соответствии с заявлением кредитора Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» представлена информация о соответствии кандидатуры Кочеткова Александра Павловича требованиям Закона о банкротстве, в связи с чем, арбитражный суд признает необходимым утвердить Кочеткова Александра Павловича временным управляющим должника, с выплатой ему вознаграждения, определяемого в порядке ст. 20.6 Закона о банкротстве. При этом суд учитывает, что указанная кандидатура соответствует требованиям ст.ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 3, 4, 6, 7, 20, 20.2, 20.6, 28, 32-33, 45, 48, 49, 51, 62, 65, 72, 75, 134, 137 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 13, 64-66, 69, 71, 75, 123, 156, 176, 184-186, 188, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

#### **О П Р Е Д Е Л И Л:**

В удовлетворении ходатайства ББР Банк (акционерное общество) об отложении судебного заседания – отказать.

Признать заявление ББР Банк (акционерное общество) к должнику ООО «ФИНРУСИНВЕСТ» (ИНН 7706589870, ОГРН 1057747912716) обоснованным.

Ввести в отношении ООО «ФИНРУСИНВЕСТ» (ИНН 7706589870, ОГРН 1057747912716) процедуру наблюдения.

Включить в реестр требований кредиторов должника требование ББР Банк (акционерное общество) в третью очередь в размере 65 029 483.83 руб., из которых 49 421 780.82 руб. - задолженность по основному долгу, 2 977 223.87 руб. - задолженность по процентам за пользование кредитом, 12 420 000.00 руб. – пени по просроченной задолженности, 204 479.14 руб. - пени по просроченным процентам.

Утвердить временным управляющим должника Кочеткова Александра Павловича (член ПАУ ЦФО, ИНН: 622900563577, адрес для направления корреспонденции: 390006, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 3 а/я 6).

Обязать временного управляющего выполнить требования ст.ст. 20, 67, 68, 70, 72 главы IV ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», представить в арбитражный суд доказательства опубликования сведений о введении в отношении должника процедуры наблюдения.

Ограничить полномочия руководителя и иных органов управления ООО «ФИНРУСИВЕСТ» в соответствии с п.п.2,3 ст.64 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя должника ООО «ФИНРУСИВЕСТ» не позднее пятнадцати дней с даты утверждения временного управляющего предоставить временному управляющему перечень имущества должника, в том числе имущественных прав, а также бухгалтерские и иные документы, отражающие экономическую деятельность должника за три года до введения наблюдения. Акт приема-передачи представить в суд.

Приостановить исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям, в т.ч. снять аресты на имущество должника и иные ограничения в части распоряжения имуществом должника, наложенные в ходе исполнительного производства, за исключением исполнения исполнительных документов, выданных на основании вступивших в законную силу судебных актов о взыскании задолженности по заработной плате, выплате вознаграждений по авторским договорам, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью, и о возмещении морального вреда.

Направить копию настоящего определения Главному судебному приставу г.Москвы и в суд общей юрисдикции по месту нахождения должника для принятия мер, предусмотренных ст.63 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

С даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения наступают последствия, предусмотренные ст. 63 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное разбирательство по рассмотрению дела по существу на **27 июля 2023 г. на 14 час. 00 мин.** в помещении арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул.Б.Тульская д.17, зал № 11024, этаж 11.

Обязать временного управляющего заблаговременно до даты окончания срока наблюдения представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о своей деятельности, протокол первого собрания кредиторов, сведения о финансовом состоянии и об имуществе должника и иные документы в соответствии с требованиями ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также обеспечить представление сведений из саморегулируемой организации арбитражных управляющих о кандидатуре для утверждения конкурсным управляющим должника.

Взыскать с ООО «ФИНРУСИВЕСТ» в пользу заявителя по делу - ББР Банк (акционерное общество) государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Девятый арбитражный апелляционный суд) в десятидневный срок с даты изготовления в полном объеме.

Судья

Т.А. Аландаренко

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство Дата 29.12.2021 3:26:22 Кому выдана Аландаренко Татьяна Александровна
--

**Сообщение о судебном акте**

Сообщение №12599250 от 02.10.2023 16:41:01 МСК

**ПУБЛИКАТОР**

Кочетков Александр Павлович

ИНН: 622900563577 СНИЛС: 035-047-573 38

Адрес для корреспонденции: улица Грибоедова, д.3, а/я 6

E-mail: kochetkov62@yandex.ru

Данные СРО АУ:

АССОЦИАЦИЯ "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА"

ИНН: 7705431418 ОГРН: 1027700542209

Адрес: 115191, г Москва, МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ДАНИЛОВСКИЙ ВН.ТЕР.Г., г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, этаж 1, ком. 85

**ДОЛЖНИК**

ООО "ФИНРУСИНВЕСТ"

ИНН: 7706589870 ОГРН: 1057747912716

Адрес: 121596, Г.Москва, УЛ. ГОРБУНОВА, Д. 2, СТР. 3, ПОМ. II КОМНАТА 51

Номер дела: А40-251648/2022

**СООБЩЕНИЕ**

Судебный акт: о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства

Дата решения: 26.09.2023

Суд: Арбитражный суд города Москвы

Дело: А40-251648/2022

Тип арбитражного управляющего: Конкурсный управляющий

Судебный акт: о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства

Дата решения: 26.09.2023

Суд: Арбитражный суд города Москвы

Дело: А40-251648/2022

Тип арбитражного управляющего: Конкурсный управляющий

**Текст сообщения**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.09.2023 по делу №А40-251648/2022 ООО "ФИНРУСИНВЕСТ" (121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, пом. II комната 51) признано банкротом, открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим утвержден Кочетков Александр Павлович (ИНН 622900563577, СНИЛС 035-047-573-38, адрес для направления корреспонденции: 390006, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 3, а/я 6, контактный телефон 89105610085), член ПАУ ЦФО (115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, пом. 85-94, ОГРН 1027700542209, ИНН 7705431418).

Реестр требований кредиторов должника подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования настоящего сообщения в газете "Коммерсантъ". Требования кредиторов направляются в адрес конкурсного управляющего должника (390006, г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 3, а/я 6), Арбитражного суда города Москвы.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах проведения конкурсного производства назначено на 26 марта 2024 года на 15 час. 10 мин. в помещении суда по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, дом 17.

**Электронная подпись лица, подписавшего сообщение**

Владелец сертификата	Кочетков Александр Павлович
Отпечаток сертификата	6FB9AD6337C38E562F781BEE71163380E3DDFB48
Срок действия сертификата	14.02.2023 10:48 - 14.02.2024 10:58

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

16.02.2023г.

№ КУВИ-001/2023-39625353

На основании запроса от 16.02.2023, поступившего на рассмотрение 16.02.2023, сообщаем, что правообладателю ООО «ФИНРУСИНВЕСТ»; ИНН: 7706589870; ОГРН: 1057747912716., в период с 01.11.2019 по 16.02.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	77:05:0006005:2257
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 125, кор. 3
		Площадь:	Площадь застройки 1390.6 кв.м.
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.08.2017
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:2257-77/019/2017-3
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 08.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 08.08.2017 нотариус БОНДАРЕВА ИРИНА АНАТОЛЬЕВНА 6-1709
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:2257-77/055/2022-7
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:2257-77/055/2022-6
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:2257-77/055/2022-5
	1.3.4	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:2257-77/019/2017-4

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 2094B7974B3CA8E1997A37CFAD4FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023			

Лист 2

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	77:05:0006005:82
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	эксплуатация объекта незавершенного строительства и для разработки исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра
		Местоположение:	г Москва, ш Варшавское, вл 125, корпус 3
		Площадь:	3558
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.08.2017
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:82-77/019/2017-3
		основание государственной регистрации:	Договор, выдан 08.08.2017 Документ нотариально удостоверен: 08.08.2017 нотариус БОНДАРЕВА ИРИНА АНАТОЛЬЕВНА 6-1709
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:82-77/055/2022-6
2.3.2		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	77:05:0006005:82-77/055/2022-5
2.3.3		вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	77:05:0006005:82-77/019/2017-4	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	78:11:0006068:5563
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Свердловская набережная, дом 58, литера А, квартира 585
		Площадь:	67,4
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.09.2017
		номер государственной регистрации:	78:11:0006068:5563-78/032/2017-6

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 300481934B0CA8E1F02A247CFAD6EA78 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2025			

Лист 3

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 21.08.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	78:11:0006068:5563-78/011/2022-10
	3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	78:11:0006068:5563-78/011/2022-9
	3.3.3	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	78:11:0006068:5563-78/032/2017-7
4	Получатель выписки		Кочетков Александр Павлович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 10948797483САВЕ197424СРД4674 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2023			

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** 19.01.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.02.2014 №07/02/14

**Субъект (субъекты) права:** Компания РАФАЕЛИНИО ЛИМИТЕД, страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: HE 283675, дата регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Министерство юстиции и общественного порядка, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Димитриосу Митропоулоу 17 Скиатос Корт 33, 1-ый этаж, офис/квартира 102 Строволос, 2013 Никосия, Кипр

**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый (условный) номер:** 77:05:0006005:82  
**Объект права:** Земельный участок  
Категория земель - земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования - эксплуатация объекта незавершенного строительства, разработка исходно-разрешительной, проектной документации на строительство офисного центра  
Площадь: 3558 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, ВАРШАВСКОЕ ШОССЕ влад.125 корп.3

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" января 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/022-22/005/2014-564/2



**Государственный регистратор** (подпись, м.п.) Кузьмина Ю. А.  
77-77/022-22/005/2014-564/2



77-АР 919874

  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 19.01.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.02.2014 №07/02/14

Субъект (субъекты) права: Компания РАФАЕЛИНИО ЛИМИТЕД, страна регистрации (инкорпорации): Республика Кипр, регистрационный номер: HE 283675, дата регистрации: 18.03.2011, наименование регистрирующего органа: Министерство юстиции и общественного порядка, адрес (местонахождение) в стране регистрации (инкорпорации): Димитриу Митропулоу 17 Скиатос Корт 33, 1-ый этаж, офис/квартира 102 Строволос, 2013 Никосия, Кипр

Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 77:05:0006005:2257  
Объект права: Объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 1390,6 кв.м., степень готовности объекта 49% , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, Варшавское шоссе, д.125, корп.3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" января 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/022-22/005/2014-561/2

  
Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Кузьмина Ю. А.  
(подпись: м.п.)  
77-77/022-22/005/2014-561/2

77-АР 919875 

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	
Вид деятельности	
номер	1-ИНВ
дата	24.11.2023 г.
Дата начала инвентаризации	24.11.2023 г.
Дата окончания инвентаризации	24.11.2023 г.
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "ФИНРУСИВЕСТ"  
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: \_\_\_\_\_  
(внутреннее распоряжение)

приказ

Дата начала инвентаризации  
Дата окончания инвентаризации  
Вид операции

Номер документа	Дата составления
13	24.11.2023 г.

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Основные средства \_\_\_\_\_

находящиеся в собственности ООО "ФИНРУСИВЕСТ", залогодержатель АО «РМБ» Банк  
(в собственности организации, за исключением франшизы, в т.ч. арендованные)

Местонахождение г. Москва, Баршавское шоссе, д. 125, корпус 3  
Арендодатель \* \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

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

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

\_\_\_\_\_  
(подпись) (подпись) (подпись)  
\_\_\_\_\_  
(подпись) (подпись) (подпись)  
\_\_\_\_\_  
(подпись) (подпись) (подпись)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ два \_\_\_\_\_ (прописью)
- б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ ДВА \_\_\_\_\_ (прописью)
- в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ ноль \_\_\_\_\_ руб. 00 коп. \_\_\_\_\_ (прописью)

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

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Кочетков А.П. \_\_\_\_\_ (подпись) (расшифровка подписи)  
 Члены комиссии: \_\_\_\_\_ (подпись) (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

## 16.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

www.cian.ru/sale/suburban/286937749/

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Москве > ЮВАО > Южнопортовый > метро Дубровка > 7-я Кожуховская улица

Обновлено: 20 сен, 21:50 2 139 просмотров, 12 за сегодня

Только на Циан

### Участок, 33,25 сот.

Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 7-я Кожуховская ул., вл52А [На карте](#)

Дубровка 5 мин. Кожуховская 11 мин. Угрешская 17 мин.

В избранное

100 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 97 000 000

Цена за метр 3 007 519 ₽/сот.

+7 967 038-38-24  
+7 967 038-70-39

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 102697727

www.cian.ru/sale/suburban/286937749/

5 фото

Площадь участка 33,25 сот.

Статус участка Земля промназначения

Земельный участок площадью 3325 м2 в шаговой доступности от МЦК и ТТК. Участок находится в бессрочной аренде у департамента имущества г. Москвы.

На участке расположены:

- 4 металлических Ангара складского типа площадью: 157,9 м2, 441,6 м2, 319,8 м2, 84,9 м2;
- 1 служебное здание площадью 37 м2.

Все сооружения находятся в собственности и являются капитальными строениями, а также имеют свидетельства о регистрации права и кадастровые номера.

К участку подведено электричество.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

АО «Банк ДОМ.РФ». Универсальная лицензия ЦБ РФ № 2312 от 19 декабря 2017

www.cian.ru/sale/suburban/286937749/

Фотографии (5) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления Участок, 33,25 сот.

**Показать контакты**

### Об участке

Площадь	33,25 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Земля промышленного назначения	Электричество	Есть
		Газ	Нет

### Коммуникации и удобства

100 000 000 ₽  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 97 000 000

Цена за метр 3 007 519 ₽/сот.

**+7 967 038-38-24**  
**+7 967 038-70-39**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

СОБСТВЕННИК  
ID 102697727

**Вклад на 3 года**  
Увеличьте доход от продажи недвижимости **14,5%**  
Сбербанк

Отзыв о сайте:  Нет сведений

www.cian.ru/sale/suburban/291461939/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК** + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Москве > СВАО > Алтуфьевский > метро Дегуново > Поморская улица

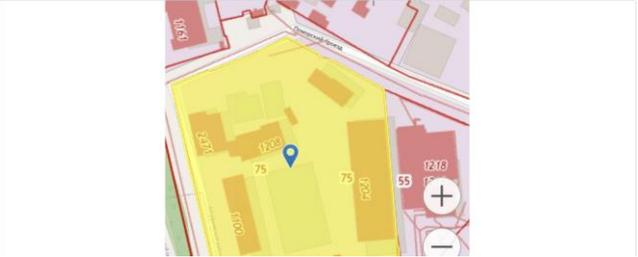
Обновлено: 10 окт, 12:10 748 просмотров, 6 за сегодня

## Участок, 1,88 га

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Поморская ул., 48АС12 [На карте](#)

📍 Дегуново 🚶 3 мин. 📍 Бескудниково 🚶 19 мин. 📍 Верхние Лихоборы 🚗 8 мин.

📍 В избранное 🗉 📄 📧 📧 📧 📧 📧 📧



600 000 000 ₽  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 582 000 000

Цена за метр 319 148 936 ₽/га

**+7 966 056-28-31**  
**+7 916 032-31-81**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

📍 Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ShaktiRealty**  
📄 Документы проверены

www.cian.ru/sale/suburban/291461939/

2 фото

Площадь участка **1,88 га** Статус участка **Земля промназначения**

Продается земельный участок площадью 18888 кв.м. в районе Отрадное.

Идеально подходит под застройку жилого комплекса!

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо (4.9).

По всем вопросам - звоните!

600 000 000 ₽  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 582 000 000

Цена за метр 319 148 936 ₽/га

**+7 966 056-28-31**  
**+7 916 032-31-81**

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

📍 Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ShaktiRealty**  
📄 Документы проверены

**Проведи зиму в тауне**  
Аренда: МЖК «Росинка», от 220 000 руб., метро 5 мин., комфорт работы дома, СПА, бассейн, фитнес, теннис.

www.cian.ru/sale/suburban/291461939/

Фотографии (2) **Описание** На карте Ипотека Похожие объявления Участок, 1,88 га

По всем вопросам - звоните!  
Свернуть

**Напишите автору**

Свяжитесь со мной **Ещё продаёте?** Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

**Показать контакты**

**Об участке**

Площадь	1,88 га	Канализация	Нет
Категория земель	Земли населённых пунктов	Электричество	Есть
Статус участка	Земля промышленного назначения	Газ	Магистральный по границе

**Коммуникации и удобства**

600 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 582 000 000

Цена за метр 319 148 936 ₽/га

**+7 966 056-28-31**  
**+7 916 032-31-81**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ShaktiRealty**  
Документы проверены

Провели зиму в тайне

www.cian.ru/sale/suburban/264503661/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ПИК** + Разместить объявление Войти

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Москве > Сосенское поселение > № 3 кв-л > Калужское шоссе > Киевское шоссе > НАО (Новомосковский) > Сосенское

Обновлено: 10 ноя, 11:59 574 просмотра, 6 за сегодня

**Участок, 110 сот.**

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 3 квартал [На карте](#)

Филатов Луг Тёплый Стан Прокшино

Калужское шоссе 3 км от МКАД Киевское шоссе 6 км от МКАД

В избранное

**260 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 252 200 000

Цена за метр 2 363 636 ₽/сот.

**+7 966 059-21-95**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

СОБСТВЕННИК  
**ID 41152860**  
Предоставил паспорт

www.cian.ru/sale/suburban/264503661/

**Участок, 110 сот.**

Статус участка  
**Земля промназначения**

Земельный участок, незастроенный, общей площадью 11085 кв. м., кад. 50:21:0120114:2881, расположен по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское, уч. 9/1-1, находится в Индустриальном парке "Индиго" и ближайшее его окружение составляют объекты производственного и складского назначения. Рядом Фудсити.

Категория земли - земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов. Коммуникации: электричество подведено (действующий договор с Мосэнергосбытом на 125 кВт), газоснабжение - возможно, узел ГРП Троицкой газораспределительной сети граничит с участком, остальные коммуникации, необходимые для функционирования потенциального объекта, проходят по границе. Территория около участка характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Участок обладает хорошей транспортной доступностью, расположен в 3-х км от МКАД, Ближайшие крупные транспортные магистрали Калужское и Киевское шоссе находятся на расстоянии 2км и 4км соответственно. Подъезд осуществляется с улицы Адмирала Корнилова, соединяющей Киевское и Калужское шоссе. Дорожное покрытие на всей территории индустриального парка - асфальт. Общественный транспорт- Ближайшая станция метро Прокшино находится на расстоянии 2,5 км. В 2023 году планируется открытие станции метро Мамыри, которая расположится на расстоянии 1,5 км.

Свернуть

**260 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 252 200 000

Цена за метр 2 363 636 ₽/сот.

**+7 966 059-21-95**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

СОБСТВЕННИК  
**ID 41152860**  
Предоставил паспорт

**ПРОМОКОД на обмен валюты**  
Оставьте банку на сайте **Банки**

**ЮНИСТРИМ**

**Авторский экополис Эссенс**  
Премьерные резиденции из натуральных материалов. Своя инфраструктура. От 48

**Напишите автору**

www.cian.ru/sale/suburban/264503661/

Фотографии (8) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления Участок, 110 сот.

### Об участке

Площадь	110 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Земля промышленного назначения	Электричество	Есть
		Газ	Магистральный по границе

### Коммуникации и удобства

260 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 252 200 000

Цена за метр 2 363 636 ₽/сот.

+7 966 059-21-95  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

СОБСТВЕННИК  
ID 41152860  
Предоставил паспорт

ПРОМОКОД на обмен валюты  
Оставьте заявку на сайте банка  
ЮНИСТРИМ

onreal.ru/moskva/typit-uchastok/67889513

### УЧАСТОК, 21.3 СОТ. НА ПРОДАЖУ В МОСКВЕ, ИЗЮМСКАЯ УЛИЦА, 51К1С1

Москва, ЮЗАО, район Южное Бутово, станция Бутово, Изюмская улица, 51к1с1

добавлено 8 ноября в 11:25

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА  
50 000 000 ₽

Рассчитать ипотеку



### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	21.3 сот.
Назначение земли	промышленного назначения

### ОПИСАНИЕ

Продажа прав аренды земельного участка с разрешением на строительство, расположенного в густонаселенном массиве района Южное Бутово.

На площадь 800 м2 на 1-м этаже получен оффер от супермаркета Пятёрочка (МАП 2,3 млн. ).

Перевод сайтов в Яндекс Браузере

Продавец  
+7 (916) 972-09-15  
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Не совершайте предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

onreal.ru/moskva/kyrit-uchastok/67889513

Назначение земли промышленного назначения

Не совершайте предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

### ОПИСАНИЕ

Продажа прав аренды земельного участка с разрешением на строительство, расположенного в густонаселенном массиве района Южное Бутово.

На площадь 800 м2 на 1-м этаже получен оффер от супермаркета Пятерочка (МАП 2,3 млн.).

Кадастровый номер: 77:06:0012014:8034

Коммуникации: Получены ТУ

Возможная эл. мощность: От 150 до 300 кВт

#### ПРЕИМУЩЕСТВА

Население в радиусе 500 м 19 300 человек;

До ж/ст. Бутово 500 м., до ст. м. Улица Скобелевская 600 м;

1-я линия;

Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик;

Конкурентное место для размещения объектов торговли.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г.Москва.

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области <sup>4</sup>												
Площадь, сот.	аналог											
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва												
Площадь, сот.	аналог											
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
	100-200	0,57	0,81	1,09	1,37	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
	200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	

<sup>4</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

### **Значения скидок на торг на активном рынке**

#### **13.1.1. Коллективное мнение оценщиков**

#### **Значения скидки на торг, усредненные по городам России**

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,63	0,86
--	------	------	------

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области**

Таблица 62

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
	Э,Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

**Корректирующие коэффициенты на расстояние от центра города для цен земельных участков, расположенных в г.Москва.**

Таблица 49

Данные для корректировки цен земельных участков в г.Москва в зависимости от расстояния до центра города <sup>15</sup>												
Расстояние, км	аналог											
	до 2	2 - 4	4 - 6	6 - 8	8 - 10	10 - 12	12 - 14	14 - 16	16 - 18	18 - 20	20 - 22	22 - 25
до 2	1,00	1,30	1,47	1,60	1,69	1,78	1,85	1,92	1,97	2,03	2,08	2,12
2 - 4	0,77	1,00	1,13	1,23	1,30	1,37	1,42	1,47	1,52	1,56	1,60	1,63
4 - 6	0,68	0,88	1,00	1,08	1,15	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38	1,41	1,44
6 - 8	0,63	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24	1,27	1,30	1,33
8 - 10	0,59	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23	1,25
10 - 12	0,56	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	1,19
12 - 14	0,54	0,70	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12	1,15
14 - 16	0,52	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
16 - 18	0,51	0,66	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
18 - 20	0,49	0,64	0,73	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
20 - 22	0,48	0,63	0,71	0,77	0,82	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
22 - 25	0,47	0,61	0,69	0,75	0,80	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

Таблица 50

Данные для корректировки цен земельных участков под индустриальную застройку в г.Москва в зависимости от расстояния до центра города												
Расстояние, км	аналог											
	до 2	2 - 4	4 - 6	6 - 8	8 - 10	10 - 12	12 - 14	14 - 16	16 - 18	18 - 20	20 - 22	22 - 25
до 2	1,00	1,32	1,50	1,63	1,73	1,82	1,90	1,97	2,03	2,09	2,14	2,19
2 - 4	0,76	1,00	1,14	1,24	1,32	1,38	1,44	1,50	1,54	1,59	1,63	1,66
4 - 6	0,67	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,32	1,36	1,40	1,43	1,46
6 - 8	0,61	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28	1,32	1,35
8 - 10	0,58	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24	1,26
10 - 12	0,55	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,18	1,20
12 - 14	0,53	0,69	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15
14 - 16	0,51	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
16 - 18	0,49	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
18 - 20	0,48	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
20 - 22	0,47	0,61	0,70	0,76	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
22 - 25	0,46	0,60	0,68	0,74	0,79	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00

<sup>15</sup>Для всех предлагаемых видов земельных участков, рассчитанные по всей совокупности

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

считать земельный участок расположенным в непосредственной близости от автомагистрали. Мы не ограничиваемся приведением в справочнике только среднего значения коэффициента, а предлагаем целый спектр значений (в интервалах и гистограммах) и, исходя из проведенного анализа, оценщик может выбрать то или иное значение.

### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 99. Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог, доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,12	1,08	1,17
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,28	1,22	1,34

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 20. Значения коэффициентов и границы интервалов по категориям городов показателя Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности - Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,82	0,97
2	Санкт-Петербург	0,86	0,78	0,94
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,93
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,63	0,98
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,74	0,91
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	0,83	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,85	0,80	0,91

- Что нового появляется в 2021 году
- Оглавление
- Информационная основа и принципы построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник»
- Информационная основа справочников КО-ИНВЕСТ
- Назначение и сфера применения справочников
- Официальные рекомендации
- Базовый регион и дата
- Форматы представления справочной информации
- Кодировка и сокращения
- Структура кода, используемого



ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2021

для условий строительства в Российской Федерации в уровне цен на 01.01.2021

Административно - бытовое корпус машиностроительного завода										Этажность: 5, Высота, м: 4		КС-4				
ОПИСАНИЕ: Сетка колонн: 6 × 6 м										СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / гипсобетонные / щитовые						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Фундаменты, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные сваи / монолитный железобетонный										ПОЛЫ - Мозаичные / Цементные / паркет / линолеум / керамическая плитка						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ru13.04.000.0163										3920	9820	Standard	РУБ. на 1 м3	10 029		
индексная позиция	наименование	КС	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10		
ru13.04.000.0163	12.16%	901,0	1541,4	430,2	1236,3	256,0	562,4	1065,7	1096,6	336,4	394,6	404,3	428,0	150,8		
		12,16%	8,98%	15,37%	4,20%	12,35%	2,57%	5,61%	10,63%	10,95%	3,35%	3,94%	4,03%	4,27%		

290

Административно - лабораторный корпус										Этажность: 5, Высота, м: 3.1		КС-4				
ОПИСАНИЕ: 2 пролета										СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные / гипсобетонные / щитовые						
Сетка колонн: 6 × 6 м										ПОЛЫ - Мозаичные / Цементные / паркет / линолеум / керамическая плитка						
73.14 × 14.26 × 16.50 м										Фундаменты, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ru13.04.000.0164										14330	4600	Standard	РУБ. на 1 м3	12 103		
индексная позиция	наименование	КС	КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10		
ru13.04.000.0164	578,2	1275,2	1782,7	758,2	1388,1	578,4	1060,8	1520,6	888,1	434,6	824,3	270,1	518,9	218,9		
	4,78%	10,53%	14,72%	6,26%	11,47%	4,78%	8,76%	12,56%	7,42%	3,59%	6,81%	2,23%	4,29%	1,81%		

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.20.216.0001>

Выпуск 120 - июль 2022

216

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРИСТИКАМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 года (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalные показатели, отмеченной символом «\*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружной ограждающей конструкцией преимущественно из:									
	кирпич	керамические ячеистые блоки	керамические блоки	железобетон	панель «ячеистый бетон»	стекло	панель «газобетон»	панель «пенобетон»	дерево	дерево
	железобетон, стальной каркас	железобетон, стальной каркас	железобетон, стальной каркас	стали	железобетон, стальной каркас (ЛСТК)	железобетон, стальной каркас (ЛСТК)	стальные системы (ЛСТК)	стальные системы (ЛСТК)	стальные системы (ЛСТК)	деревянные каркасы (ЛСТК)
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Центральный федеральный округ</b>										
Валдайская область	0,816	0,719	0,732	0,827	0,744	0,759	0,757	0,781	0,817	0,820
Брянская область	0,740	0,706	0,642	0,725	0,686	0,723	0,715	0,732	0,739	0,707
Владимирская область	0,848	0,797	0,735	0,719	0,758	0,797	0,778	0,797	0,801	0,862
Воронежская область, г. Москва	0,802	0,758	0,754	0,797	0,789	0,799	0,805	0,826	0,832	0,828
Иркутская область	1,054	1,020	1,126	0,883	1,051	1,077	1,069	1,036	1,121	1,111
Магнитогорская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Ивановская область	0,904	0,789	0,773	0,840	0,777	0,790	0,779	0,815	0,830	0,831
Калужская область	0,862	0,777	0,818	0,732	0,806	0,828	0,812	0,838	0,852	0,852
Костромская область	0,724	0,636	0,624	0,645	0,663	0,693	0,692	0,726	0,698	0,702
Курганская область	0,821	0,776	0,778	0,714	0,780	0,811	0,811	0,823	0,818	0,861
Ленинградская область	0,785	0,742	0,712	0,729	0,726	0,751	0,753	0,790	0,774	0,785
Орловская область	0,747	0,742	0,673	0,691	0,712	0,751	0,737	0,769	0,755	0,744
Рязанская область	0,781	0,689	0,693	0,760	0,719	0,745	0,742	0,780	0,759	0,744
Смоленская область	0,720	0,655	0,643	0,718	0,698	0,712	0,721	0,741	0,743	0,734
Тамбовская область	0,786	0,709	0,688	0,767	0,706	0,730	0,736	0,758	0,771	0,767
Тверская область	0,804	0,757	0,787	0,741	0,780	0,815	0,813	0,840	0,854	0,805
Тульская область	0,871	0,786	0,793	0,848	0,792	0,814	0,810	0,836	0,827	0,836
Ярославская область	0,875	0,764	0,763	0,752	0,776	0,801	0,793	0,811	0,805	0,838
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>										
Архангельская область *	1,108	0,900	1,046	0,989	0,956	0,974	0,962	0,959	0,991	1,137
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,164	0,945	1,093	1,038	1,004	1,023	1,010	1,007	1,040	1,194
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,883	1,123	1,305	1,234	1,193	1,215	1,200	1,197	1,236	1,418
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	1,642	1,486	1,738	1,643	1,589	1,618	1,598	1,594	1,646	1,889
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,400	1,137	1,322	1,250	1,208	1,231	1,215	1,212	1,252	1,437
Вологодская область	0,901	0,779	0,822	0,828	0,807	0,819	0,823	0,853	0,840	0,857
г. Санкт-Петербург	1,041	0,972	1,040	0,979	1,006	1,016	0,998	1,018	1,004	1,014
Ленинградская область *	1,013	0,887	1,039	0,785	0,923	0,954	0,936	0,947	0,946	0,966
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,013	0,887	1,039	0,785	0,923	0,954	0,936	0,947	0,946	0,966

**ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

77

**2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (Базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)**

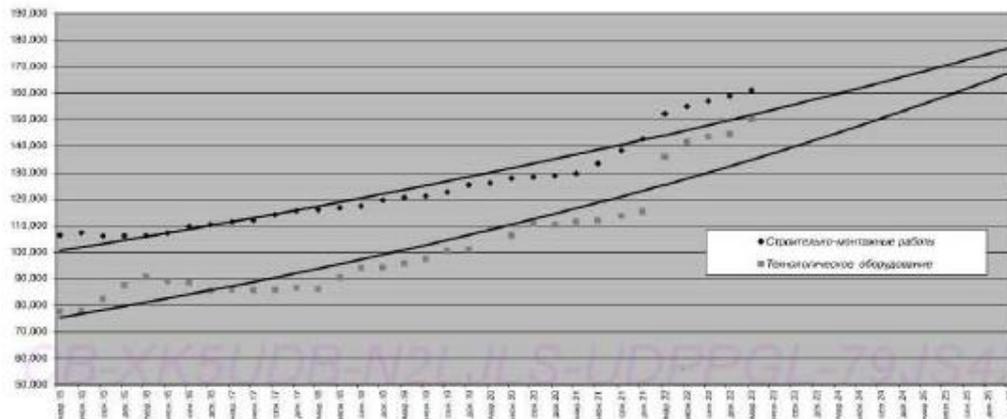
Используются для корректировки показателей справочника КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы  
 В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «\*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с нормативными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых блоков и блоков	кирпича, ячеистых блоков	железобетона	панелей сэндвич	стекла, светопрозрачного материала	плавящих стэндвиг	деревянные		
	железобетона, стали, кирпича	железобетона, стали	деревянные	железобетона в бескаркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные конструкции (ЛСТК)	деревянные и др. типовых конструкций	деревянные
Класс конструктивных систем										
КС-1    КС-1А    КС-2    КС-3    КС-4    КС-5    КС-6    КС-6А    КС-6В    КС-7										
<b>Центральный федеральный округ</b>										
Брянская область	1,015	0,882	0,877	1,068	0,909	0,933	0,932	0,970	1,013	1,024
Брянская область	0,920	0,887	0,760	0,938	0,838	0,889	0,881	0,934	0,916	0,882
Владимирская область	1,054	0,978	0,881	1,205	0,823	0,978	0,956	0,991	0,982	1,076
Воронежская область	0,987	0,939	0,903	1,028	0,964	0,983	0,992	1,029	1,032	1,034
г. Москва	1,311	1,252	1,349	1,152	1,284	1,324	1,317	1,288	1,389	1,388
Московская область	1,243	1,227	1,198	1,291	1,223	1,223	1,232	1,243	1,240	1,249
Ивановская область	1,124	0,989	0,926	1,084	0,950	0,971	0,969	1,013	1,019	1,038
Калужская область	1,072	0,953	0,980	0,944	0,983	1,017	1,001	1,041	1,056	1,064
Костромская область	0,900	0,789	0,748	0,837	0,811	0,852	0,852	0,905	0,865	0,876
Курская область	1,020	0,854	0,932	0,921	0,954	0,897	1,000	1,023	1,014	1,075
Липецкая область	0,876	0,911	0,853	0,941	0,888	0,923	0,927	0,982	0,956	0,980
Орловская область	0,929	0,910	0,806	0,959	0,870	0,924	0,909	0,955	0,956	0,929
Рязанская область	0,970	0,845	0,824	0,981	0,878	0,916	0,915	0,970	0,941	0,929
Смоленская область	0,895	0,804	0,770	0,926	0,853	0,875	0,868	0,926	0,921	0,917
Тамбовская область	0,977	0,878	0,854	0,990	0,864	0,988	0,966	0,942	0,956	0,958
Тверская область	1,000	0,929	0,942	0,957	0,965	1,002	1,002	1,044	1,059	1,005
Тульская область	1,083	0,940	0,950	1,092	0,969	1,001	0,999	1,039	1,025	1,044
Ярославская область	1,088	0,937	0,914	0,971	0,949	0,985	0,977	1,008	0,998	1,047
<b>Северо-Западный федеральный округ</b>										
Архангельская область *	1,376	1,105	1,263	1,276	1,169	1,197	1,185	1,192	1,228	1,419
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,447	1,160	1,315	1,340	1,227	1,257	1,244	1,252	1,289	1,490
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,719	1,378	1,583	1,592	1,468	1,494	1,479	1,486	1,532	1,771
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,290	1,835	2,082	2,121	1,942	1,990	1,969	1,981	2,040	2,359
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,741	1,386	1,583	1,613	1,477	1,513	1,488	1,507	1,552	1,794
Вологодская область	1,120	0,958	0,984	1,068	0,987	1,007	1,014	1,061	1,042	1,070
г. Санкт-Петербург	1,294	1,192	1,246	1,134	1,220	1,260	1,230	1,266	1,245	1,286
Ленинградская область *	1,260	1,089	1,244	1,013	1,129	1,173	1,153	1,176	1,173	1,206
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,260	1,089	1,244	1,013	1,129	1,173	1,153	1,176	1,173	1,206
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,286	1,112	1,270	1,035	1,152	1,196	1,178	1,201	1,198	1,232
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,310	1,132	1,294	1,054	1,174	1,220	1,200	1,224	1,220	1,255
Калининградская область	1,202	1,100	1,177	0,947	1,098	1,125	1,124	1,155	1,167	1,239
Мурманская область	1,671	1,427	1,563	1,413	1,480	1,519	1,496	1,502	1,543	1,651
Новгородская область	1,066	0,953	0,929	1,019	0,948	0,997	0,986	1,016	1,014	1,035

Строительно-монтажные работы

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2023-2026 гг. (с учетом НДС)**

2	месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
строительно-монтажные работы	Март 15	106,419	0,480	77,899	6,621	Март 21	129,688	0,672	111,484	1,054
	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,857	111,921	0,393
	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,818	135,961	17,857
	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	161,024	1,283	150,088	3,860
	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	153,477	-4,687	137,109	-8,648
	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	155,454	1,288	139,513	1,826
	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	157,456	1,288	142,163	1,826
	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	159,485	1,288	144,760	1,826
	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	161,539	1,288	147,404	1,826
	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	163,620	1,288	150,095	1,826
	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	165,728	1,288	152,837	1,826
	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	167,863	1,288	156,629	1,826
	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,881	Июнь 25	170,025	1,288	158,472	1,826
	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	172,216	1,288	161,366	1,826
	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430	Декабрь 25	174,434	1,288	164,313	1,826
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854	Март 26	176,681	1,288	167,314	1,826	
Июнь 20	127,826	1,450	106,387	-2,333						
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,990	4,319						
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576						



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов и границы интервалов по категориям городов<sup>4</sup>**

Таблица 19

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,6%	18,2%
2	Санкт-Петербург	13,1%	10,2%	16,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,8%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	10,7%	18,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	10,5%	21,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	11,7%	19,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,8%	9,0%	16,5%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	16,1%	10,9%	21,2%

<sup>4</sup> В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки будут не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категории городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в категории городов, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.