

Общество с ограниченной ответственностью
«Информационно – консультационная фирма « Вес »
153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409
ИНН/КПП 3702033637/370201001, р/сч 40702810800000000701 в АКБ «ИНВЕСТТОРГБАНК»
ФИЛИАЛ «ВОЗНЕСЕНСКИЙ» г. Иваново

Отчет № 76
об определении рыночной стоимости недвижимого
имущества расположенного по адресу: г. Москва,
Кронштадтский бульвар, д. 16А и принадлежащего
ООО «Фирма Проектстроймонтаж»

Основание: *Договор № 403/16/1 от 4 марта 2016г.*

Дата составления отчета: *29 апреля 2016г.*

Заказчик: *ООО «Фирма Проектстроймонтаж»*

Иваново 2016г.

Оглавление

1.	Основные факты и выводы о рыночной стоимости.....	3
2.	Задание на оценку.....	5
2.1.	Объект оценки.....	5
2.2.	Имущественные права на объекты оценки.....	5
2.3.	Цель оценки.....	5
2.4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	5
2.5.	Вид стоимости	6
2.6.	Дата оценки (определения стоимости объекта оценки).....	6
2.7.	Сроки проведения оценки.....	6
2.8.	Допущения и ограничительные условия.....	6
3.	Сведения об исполнителе и заказчике	8
3.1.	Реквизиты исполнителя.....	8
3.2.	Сведения об оценщиках.....	8
3.3.	Сведения о заказчике.....	9
4.	Сведения об отчете.....	10
4.1.	Основание проведения оценки.....	10
4.2.	Дата составления и порядковый номер отчета	10
4.3.	Форма отчета и используемые стандарты.....	10
4.4.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
4.5.	Термины и определения.....	11
5.	Сведения об объекте оценки	13
5.1.	Характеристика объекта оценки	13
5.2.	Местоположение объекта оценки	14
5.3.	Информация о текущем использовании объектов оценки.....	15
5.4.	Оцениваемые права	16
5.5.	Обременения оцениваемого права	16
5.6.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	16
5.7.	Анализ рынка недвижимости	19
6.	Процесс оценки.....	26
6.1.	Порядок проведения оценочных работ.....	26
6.2.	Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	26
6.3.	Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	28
6.4.	Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	47
6.5.	Расчет рыночной стоимости затратным подходом	56
6.6.	Согласование результатов	73
7.	Итоговое заключение	76
7.1.	Сертификат качества.....	76
7.2.	Итоговое заключение о стоимости	77
8.	Приложения	78

1. Основные факты и выводы о рыночной стоимости

В соответствии с заданием на оценку и договором № 403/16/1 от 4 марта 2016г. специалистами общества с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 16А и принадлежащих ООО «Фирма Проектстроймонтаж»:

Таблица 1. Перечень подлежащих оценке объектов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6
3	Земельный участок кад. № 77:09:0001025:64	3 231

Оценка проведена по состоянию на 22 марта 2016г. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в разделе 5 отчета об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы:

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО №3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, ФСО N 9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327);

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО).

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки.

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине рыночной стоимости объекта оценки отраженные ниже в таблице:

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость доходным подходом, руб.	Удельный вес	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Удельный вес	Стоимость затратным подходом, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с учетом НДС округленно, руб.
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	129 074 666	40%	146 699 101	40%	133 782 295	20%	137 066 000
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	434 515	50%	Не применялся	0%	306 790	50%	371 000
3	Земельный участок кад. № 77:09:0001025:64	3 231	Не применялся	0%	Не применялся	0%	34 012 616	100%	34 013 000 (без учета НДС)
	Итого:								171 450 000

2. Задание на оценку

2.1. Объект оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 16А и принадлежащее ООО «Фирма Проектстроймонтаж»:

Таблица 3. Перечень подлежащих оценке объектов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	Не предоставлено
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	Не предоставлено
3	Земельный участок кад. № 77:09:0001025:64	3 231	Не предоставлено

2.2. Имущественные права на объекты оценки

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на объект недвижимости.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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 охраняемые законом 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».

Для целей настоящего отчета об оценке рыночной стоимости право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.

Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

2.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемым использованием результатов оценки является принятие решения об определении начальной стоимости продажи оцениваемого имущества. Дополнительные ограничения, связанные с вышеуказанным предполагаемым использованием результатов оценки, не выявлены. Предполагаются обычные для данного вида имущества, целей и задач оценки ограничения.

¹ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

2.5. Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- *одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- *объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- *платеж за объект оценки выражен в денежной форме».*

2.6. Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)

Датой осмотра и определения стоимости объекта оценки является 22 марта 2016г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

2.7. Сроки проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период 4 марта – 29 апреля 2016г.

2.8. Допущения и ограничительные условия

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

- *Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.*
- *Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в отчете.*
- *Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.*
- *Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.*
- *Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».*

- *Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.*
- *От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.*
- *Заказчиком не предоставлены технические паспорта на оцениваемое имущество. В связи с чем, замеры площадей застройки и внутренние обмеры производились оценщиком самостоятельно. Таким образом, возможны некоторые неточности распределения площадей различного назначения, так же как и при расчете строительного объема зданий.*
- *Материал конструктивных элементов строений в виду отсутствия технической документации определялся визуально, согласно имеющейся таковой возможности.*
- *В результате осмотра выявлено отсутствие газоснабжения объекта оценки. Согласно сведениям, предоставленным заказчиком, у объекта оценки не законное подключение к водоснабжению и канализации.*
- *Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.*
- *Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.*
- *Информация, полученная от заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все, предоставленные заказчиком, документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.*

3. Сведения об исполнителе и заказчике

3.1. Реквизиты исполнителя

Таблица 4. Реквизиты исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Сведения страхования гражданской ответственности фирмы оценщика (дополнительная)	Полис страхования ответственности фирмы ОАО «АльфаСтрахование» на сумму 100 000 000 рублей фирмы № 4691R/776/00028/5, выдан «14» сентября 2015 года
Адрес	153000, г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, оф. 409
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата его присвоения	1023700561444 от 20.12.2002г.
ИНН/КПП	3702033637/370201001
Директор	Пелевин Андрей Витальевич
Телефон/факс	(84932) 49-06-60

3.2. Сведения об оценщиках

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).

Таблица 5. Оценщики и специалисты, участвовавшие в проведении работ

Фамилия, имя, отчество	Пелевин Андрей Витальевич	Кисляков Алексей Сергеевич
Место работы	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «Вес»
Должность	Директор	Оценщик
Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 278355 выдан Международной академией оценки и консалтинга: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от «5» июля 2002 года (рег. номер 544) Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации от «18» июня 2008 года выдано ГОУВ-ПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет» (рег. номер 000403) Программа: Оценочная деятельность.	Профессиональная переподготовка: Международная академия оценки и консалтинга. Специализация: Оценка собственности: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ИП №987220, регистрационный номер 1826, выдан «16» июля 2008 года. Свидетельство о повышении квалификации от «12» февраля 2012 года выдано ГОУВ-ПО «Ивановский государственный архитектурно-строительный университет» (рег. номер 000559)
Наименование и местонахождение саморегулируемой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» г. Москва. 1-й Басманный пер., д.2а, офис 5	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Членство в СРО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №003527 от «07» февраля 2011 года;	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный №1434 от «19» сентября 2008 года;
Полис страхования ответственности оценщика	№ 4691R/776/00003/5, выдан 29 января 2015 года ОАО «АльфаСтрахование»	№ 46915R776/00027/5, выдан «8» сентября 2015 года ОАО «АльфаСтрахование»
Стаж работы	12 лет	5 лет
Степень участия	Заключение договора на проведение оценки. Осмотр и расчет стоимости объекта оценки.	Расчет стоимости объекта оценки, оформление отчета.

3.3. Сведения о заказчике

Таблица 6. Реквизиты заказчика

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Проектстроймонтаж»
ИНН / КПП	7713320750 / 771301001
ОГРН	1027700140709 от 20.08.2002г.
Юридический адрес	127238, г. Москва, Линейный проезд, д. 6А
Конкурсный управляющий	Тимашков Виктор Анатольевич, действующий на основе решения арбитражного суда города Москвы, от 9.12.2015, по Делу №А40-155469/14 18 207 «Б»

4. Сведения об отчете

4.1. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является задание на оценку и договор № 403/16/1 от 4 марта 2016г. между заказчиком – ООО «Фирма Проектстроймонтаж» и исполнителем – ООО «Информационно-консультационная фирма «Вес».

4.2. Дата составления и порядковый номер отчета

В системе нумерации оценщика настоящий отчет имеет номер 76. Датой составления отчета является 29 апреля 2016г.

4.3. Форма отчета и используемые стандарты

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.07.2007 г., Стандартов и правил оценочной деятельности «оценка недвижимости» Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

При настоящей оценке применялись следующие действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №256);

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №255);

- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года №254).

Дополнительно Оценщик руководствовался Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2010, гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007), включая Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 1-02-2010). Наиболее существенное значение для определения рыночной стоимости объекта настоящей оценки имеют следующие стандарты РОО:

- ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);

- ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки.

Применение федеральных стандартов оценки обосновано тем, что настоящие стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и определяют последовательность определения стоимости объекта оценки, а также устанавливают:

- общие понятия, подходы и требования к проведению оценки;

- цели оценки и виды стоимости;

- требования к отчету об оценке.

Применение при оценке стандартов Российского общества оценщиков обосновано тем, что оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и данные Стандарты наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении оценочных работ.

4.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «Информационно-консультационная фирма «Вес».

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта оценщика.

Документы² недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 16А и принадлежащих ООО «Фирма Проектстроймонтаж»:

- Копия инвентаризационной описи основных средств № 4 от 1.03.2016г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права от 24.02.2016г., запись регистрации № 77-01/09-422/2003-25 на здание общей площадью 4 267 кв.м. (кад. № 77:09:0001025:1042);
- Копия кадастрового паспорта от 20.02.2016г. № 77/501/16-192690 на здание общей площадью 4 267 кв.м. (кад. № 77:09:0001025:1042);
- Копия свидетельства о государственной регистрации права от 24.02.2016г., запись регистрации № 77-01/09-422/2003-27 на здание общей площадью 16,6 кв.м. (кад. № 77:09:0001025:1040);
- Копия кадастрового паспорта от 20.02.2016г. № 77/501/16-192740 на здание общей площадью 4 267 кв.м. (кад. № 77:09:0001025:1040);
- Копия свидетельства о государственной регистрации права от 24.02.2016г., запись регистрации № 77-77-14/039/2012-558 на земельный участок общей площадью 3 231 кв.м. (кад. № 77:09:0001025:64);
- Копия кадастрового паспорта от 20.02.2016г. № 77/501/16-194359 на земельный участок общей площадью 3 231 кв.м. (кад. № 77:09:0001025:64);

Нормативные документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3) от «20» июля 2007г.
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО).
- Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки.

4.5. Термины и определения

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

² Копии документов на объекты недвижимости приведены в Приложении 2 к отчету

Стоимость воспроизводства 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.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

5. Сведения об объекте оценки

5.1. Характеристика объекта оценки

Оцениваемые объекты, расположены близ окраины в г. Москва. Транспортная доступность к объектам оценки осуществляется по асфальтовой дороге.

Оцениваемое имущество относится к сегменту рынка: коммерческая недвижимость, производственно-складского и административного назначения.

Краткая характеристика объектов оценки представлена в следующих таблицах:

Таблица 7. Здание кад. № 77:09:0001025:1042

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	Московская область, г.Москва, Кронштадтский бульвар, д. 16А
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется, производственной, коммерческой и жилой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Отдельно стоящее
Этажность	4
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м ²	4 267
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Производственно-складское с наличием административных помещений
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Проектстроймонтаж»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	кад. № 77:09:0001025:1042
Год постройки	1999
Инженерные сети	Электроосвещение, газоснабжение отсутствует, водоснабжение и канализация подведены незаконно
Фундамент	Кирпичный ленточный, свайный
Наружные и внутренние капитальные стены	Металлический каркас с кирпичным заполнением
Перекрытия	Железобетонное монолитное
Кровля	Металлочерепица
Полы	Стяжка, линолеум
Оконные проемы	ПВХ
Дверные проемы	Частично отсутствуют
Отделочные работы	Хороший уровень отделки в удовлетворительном состоянии

Таблица 8. Здание кад. № 77:09:0001025:1040

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	Московская область, г.Москва, Кронштадтский бульвар, д. 16А
Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется, производственной, коммерческой и жилой застройкой
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Основные параметры здания, в котором расположен объект оценки	
Тип	Отдельно стоящее
Этажность	1
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Общая площадь, м ²	16,6
Основные параметры объекта оценки	
Функциональное назначение	Проходная
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма Проектстроймонтаж»
Оцениваемые права	Право собственности
Наименование параметров	кад. № 77:09:0001025:1040
Год постройки	1999
Инженерные сети	Электроосвещение, газоснабжение отсутствует, водоснабжение и канализация подведены незаконно
Фундамент	Кирпичный ленточный, сваи
Наружные и внутренние капи-	Кирпичные, металлический каркас с кирпичным заполнением

тальные стены	
Перекрытия	Железобетонное монолитное
Кровля	Металочерепица
Полы	Стяжка, линолеум
Оконные проемы	ПВХ
Дверные проемы	Частично отсутствуют
Отделочные работы	Хороший уровень отделки в удовлетворительном состоянии

Объект оценки представляет собой производственно-складские площади с наличием административных помещений. Ориентировочно доля административных помещений составляет порядка 40%. В настоящее время объект оценки не эксплуатируется находится в удовлетворительном состоянии, часть конструкций и отделки демонтировано.

Объекты оценки расположены на земельном участке, кад. № 77:09:0001025:64, общей площадью 3 231 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов.

Фотографии объектов оценки приведены в Приложении 1 к отчету.

Копии правоустанавливающих документов приведены в Приложении 2 к отчету.

Элементы, входящие в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлены.

В соответствии со ст.130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

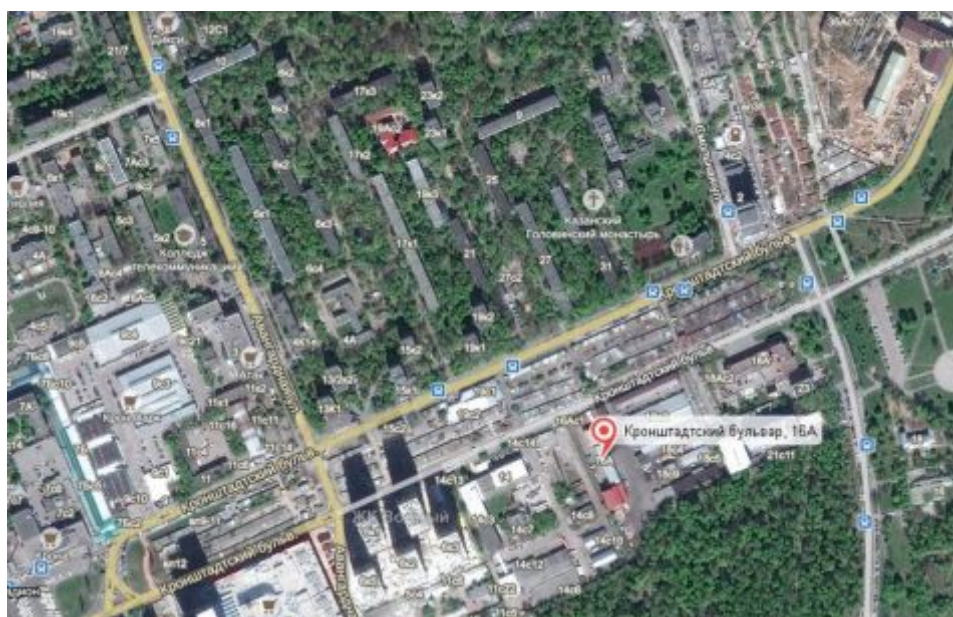
Согласно общим понятиям и принципам оценки, разработанными МСО, недвижимость включает земельный участок и все вещи, которые являются естественной частью земельного участка, а также все вещи, которые присоединены людьми, например, здания и улучшения территории. Все долговременные присоединения к зданиям, такие как системы водоснабжения, отопления и охлаждения, электропроводка, а также встроенные объекты, подобные подъемникам или лифтам, также являются частью недвижимости.

5.2. Местоположение объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены близ окраины в г. Москва. Транспортная доступность к объекту оценки хорошая (асфальтированная дорога). Характерными особенностями района являются: расположение административных, производственно-складских и жилых зданий.

Объект оценки обладает хорошим потенциалом месторасположения, и имеет положительные факторы, влияющие на его стоимость.

Локальное месторасположение объектов оценки представлено на нижеследующих картинках:



5.3. Информация о текущем использовании объектов оценки

Оценке подлежит недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 16А и принадлежащее ООО «Фирма Проектстроймонтаж»:

Таблица 9. Текущее использование объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Назначение объекта	Текущее использование
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	Производственно-складское с наличием административных помещений	Не эксплуатируется
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	Проходной пункт	Не эксплуатируется

5.4. Оцениваемые права

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на объект недвижимости.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ³ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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 охраняемые законом 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».

Для целей настоящего отчета об оценке рыночной стоимости право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.

5.5. Обременения оцениваемого права

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (<https://rosreestr.ru/>) получены следующие сведения по ограничениям оцениваемых объектов недвижимого имущества:

Таблица 10. Ограничения объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Ограничение
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	№ 77-77-09/042/2013-638 от 07.12.2015 (Залог в силу закона)
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	№77-77-15/033/2013-635 от 09.01.2014 (Запрещение сделок с имуществом)
3	Земельный участок кад. № 77:09:0001025:64	3 231	№77-77/015-77/015/012/2015-554/1 от 17.07.2015 (Запрещение сделок с имуществом) № 77-77-09/042/2013-638 от 20.03.2013 (Залог в силу закона)

Согласно заданию на оценку расчет рыночной стоимости, в рамках настоящего отчета выполнен без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

5.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объектов с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение лучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

³ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Экономическая целесообразность - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу.

4. Максимальная доходность - рассмотрение того, какое из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность.

Наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

1. Сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

2. Изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

-сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;

-проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;

-проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;

-уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Проведенный оценщиком анализ наилучшего наиболее эффективного использования для каждого варианта потенциального использования земельного участка, исходя из сложившейся на рынке ситуации, дал следующие результаты:

- Рассматривать объекты оценки в качестве жилых не представляется возможным, т.к. отсутствует юридическая и физическая возможность (однако следует отметить, что согласно визуальному осмотру и сведениям от заказчика часть помещений использовалась как общежитие, даже местами без наличия оконных проемов).

В связи, с чем возможность их эксплуатации ограничивается в качестве административных (торгово-офисных), производственно-складских и специализированных объектов.

Таблица 11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:
Здание кад. № 77:09:0001025:1042

Критерии	Административное	Производственно-складское
Юридическая законность	да	да
Физическая возможность	частично	частично
Финансовая осуществимость	да	да
Экономическая целесообразность	более высокий доход и высокая недозагрузка при сдаче в аренду	более низкий, но стабильный доход от сдачи в аренду
Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании	Частично для осуществления производственно-складской деятельности	да

Таблица 12. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:
Здание кад. № 77:09:0001025:1040

Критерии	Торгово-офисное	Производственно-складское	Специализированный объект
Юридическая законность	да	да	да
Физическая возможность	да	да	да
Финансовая осуществимость	да	да	да
Экономическая целесообразность	нет, имеются другие площадки с возможностью использования под данный вид деятельности	нет, имеются другие площадки с возможностью использования под данный вид деятельности	необходимо для функционирования окружающих объектов в качестве контрольно-пропускного пункта
Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании	нет	нет	да

В результате проведенного анализа экономическая целесообразность использования объектов оценки по прямому назначению очевидна.

Стоимость того или иного объекта недвижимости определяется наличием спроса / предложения на определенном сегменте рынка в тот или иной период времени и наличием конкуренции между аналогичными объектами, расположенными в незначительном удалении друг от друга.

Чем больше выборка предложений к продаже и сдаче в аренду, тем выше возможность получить более объективные выводы о рыночной стоимости объектов оценки. В рамках настоящей работы из доступных источников массовой информации была проведена максимально возможная выборка предложений к продаже и сдаче в аренду объектов аналогичных оцениваемым. Определены диапазоны цен (арендных ставок) и количество предложений в каждом диапазоне. Соответственно подбор аналогов осуществлялся в диапазонах с максимальной выборкой предложений к продаже (сдаче в аренду), учитывая характеристики объектов оценки.

Производственно-складские объекты

Расположение производственных - складских объектов наиболее предпочтительно в промышленной зоне по соседству с аналогичными зданиями и сооружениями.

Не маловажное значение имеет наличие транспортной развязки и возможности подъезда к объекту большегрузных автомобилей.

На смену старым капитальным производственно-складским зданиям порой требующимися текущего, а то и капитального ремонтов, приходят более дешевые конструктивные решения из утепленных металлических сэндвич – панелей.

Объекты оценки представляет собой капитальные строения 1960-х годов постройки. Находятся на закрытой территории предприятия и используется для собственных нужд. Наличие пропускной способности может негативно отразиться на доступности к объекту оценки (время на обследование автотранспорта).

Универсальные объекты

На базе них возможна как организация торгово-офисной деятельности, так и организация производства типа швейного цеха, столярной мастерской, камнеобработки и пр.

Данные объекты занимают некое не выгодное положение между отдельными помещениями (меньшая площадь и полная загрузка, не маловажен факт наличия в большинстве случаев отдельного входа) и торгово-офисными центрами (сосредоточение торгово-офисной деятельности различных направлений в одном месте - большая общая площадь объекта, с возможность приобретения большей части товаров в одном месте).

Не раскрученное месторасположение, малая площадь объектов оценки не располагает к организации на базе них торговых центров. Без проведения реконструкций и частичной перестройки возможность эксплуатации ограничивается использованием под «что-нибудь» с частичной загрузкой.

Земельные участки

Земельные участки являются невосполнимыми ресурсами, предложения, к продаже которых ограничено. Стоимость земельного участка определяется согласно варианту наилучшего и наиболее эффективного использования и текущие здания и сооружения расположенные на нем не всегда являются самым эффективным использованием.

Порой наиболее выгоднее снести жилой дом, расположенный на красной линии и построить коммерческий объект. В данном случае стоимость земельного участка будет в несколько раз выше, нежели стоимость аналогичного земельного участка на котором так же расположен жилой дом в непосредственной близости от рассматриваемого земельного участка, но в удалении от красной линии.

Данное обстоятельство применимо к оцениваемым земельным участкам, в связи с чем, удорожание стоимостей земельных участков связано с возможностью их более эффективного использования с организацией индивидуальной доступности к объекту.

В результате анализа рынка торгово-офисной и производственно-складской недвижимости в Московской области был определен срок реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁴ ликвидность имеет следующие градации:

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

В результате анализа рынка для оцениваемого имущества, в силу его специфичности, определен средний показатель ликвидности со сроком экспозиции 6 месяцев.

5.7. Анализ рынка недвижимости

Коммерческая недвижимость – это то, что необходимо любому предприятию компании, организации, при этом не важно, каким видом деятельности она занимается. Коммерческая недвижимость представляет собой местонахождение организации, это место, где проходит рабочий процесс, где происходят важные встречи, куда приходят потенциальные клиенты. На сегодняшний день коммерческим помещениям уделяют не меньше внимания, чем жилой недвижимости. На рынке недвижимости продолжают появляться новые объекты, помещения в которых предназначены для офисов и других помещений коммерческого характера.

Виды коммерческой недвижимости сегодня разнообразны. Это не только привлекательные офисные помещения в новостройках, но и складские, производственные помещения, готовые к эксплуатации. Так же на рынке недвижимости можно приобрести и магазины, готовые к ведению бизнеса

Приобретая коммерческие помещения, следует обратить внимание на такой момент, как наличие или отсутствие ремонта, даже если это производственное

⁴ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

помещение. Отсутствие ремонта может повлечь за собой дополнительные расходы на облагораживание помещения, устранение неполадок в коммуникационных сетях и тому подобное. Для того, чтобы убедиться в том, что помещение действительно подходит под ваши цели, лучше всего воспользоваться услугами эксперта, который оценит состояние помещения.

Анализируя рынок недвижимости, следует отметить, что наибольшим спросом пользуются помещения, предназначенные для офисов, магазинов и предприятий, занимающихся оказанием услуг населению. Предъявляется спрос на складские и производственные помещения с развитой инфраструктурой (хорошее инженерное оборудование зданий, наличие стоянок для транспорта и подъездных путей).

Оценщик, посредством средств массовой информации, определил диапазоны цен и арендных ставок на производственно-складскую недвижимость с наличием административных помещений в местоположении сопоставимом с расположением объекта оценки в г. Москва.

Коммерческая недвижимость производственно-складского назначения предлагается к сдаче в аренду в расширенном диапазоне от 250 до 600 руб./кв.м. Выборка состоит из 77 объявлений. Предложения были разбиты на диапазоны, представленные в ниже следующей таблице:

Таблица 13. Диапазон арендных ставок на производственно-складские площади

	Диапазон арендных ставок	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
Не оплачиваемые ⁵	от 250 до 380 руб./кв.м./мес.	22	77	28,57%
Оплачиваемые	от 399 до 600 руб./кв.м./мес.	55	77	71,43%
	Итого:	77		100,00%

Рассмотрим отдельно диапазоны цен предложений к сдаче в аренду производственно-складских объектов с наличием административных помещений, представленные в ниже следующей таблице:

Таблица 14. Диапазон арендных ставок на производственно-складские объекты с наличием административных помещений

Диапазон арендных ставок	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
Не оплачиваемые	от 288 до 375 руб./кв.м./мес.	4	25
Оплачиваемые	от 400 до 600 руб./кв.м./мес.	21	25
	Итого:	25	

Далее рассмотрим предложения к сдаче в аренду производственно-складских объектов с наличием административных помещений общей площадью свыше 1 000 кв.м., представленные в ниже следующей таблице:

Таблица 15. Диапазон арендных ставок на производственно-складские объекты с наличием административных помещений (общей площадью свыше 1 000 кв.м.)

Диапазон арендных ставок	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
Не оплачиваемые	375 руб./кв.м./мес.	1	12
Оплачиваемые	от 450 до 600 руб./кв.м./мес.	11	12
	Итого:	12	

⁵ В части производственно-складских площадей

Таким образом, видно, что наибольшая выборка предложений к сдаче в аренду производственно-складских объектов с наличием административных помещений, представлена от 450 до 600 руб./кв.м./мес.

Предложения к продаже объектов производственно-складского назначения представлены в расширенном диапазоне: 22 000 – 64 000 руб./кв.м. (количество предложений: 19 шт.). Предложения были разбиты на диапазоны, представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 16. Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость

Диапазон цен	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 22 000 до 30 000 руб./кв.м./мес.	2	19	10,53%
от 31 000 до 44 000 руб./кв.м.	4	19	21,05%
от 45 000 до 64 000 руб./кв.м.	13	19	68,42%
Итого:	19		100,00%

Рассмотрим отдельно диапазоны цен предложений к продаже производственно-складских объектов с наличием административных помещений, представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 17. Диапазон цен на производственно-складские объекты с наличием административных помещений

Диапазон цен	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 22 000 до 30 000 руб./кв.м./мес.	1	12	8,33%
от 31 000 до 44 000 руб./кв.м.	2	12	16,67%
от 45 000 до 64 000 руб./кв.м.	9	12	75,00%
Итого:	12		100,00%

Далее рассмотрим предложения к продаже производственно-складских объектов с наличием административных помещений общей площадью свыше 1 000 кв.м., представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 18. Диапазон цен на производственно-складские объекты с наличием административных помещений (общей площадью свыше 1 000 кв.м.)

Диапазон цен	Количество объявлений в диапазоне	Общее количество объявлений	Процентное соотношение от общей выборки
от 22 000 до 30 000 руб./кв.м./мес.	1	11	9,09%
от 31 000 до 44 000 руб./кв.м.	2	11	18,18%
от 45 000 до 64 000 руб./кв.м.	8	11	72,73%
Итого:	11		100,00%

Таким образом, видно, что наибольшая выборка предложений к продаже производственно-складских объектов с наличием административных помещений, общей площадью свыше 1 000 кв.м. представлена в диапазоне от 45 000 до 64 000 руб./кв.м.

Наиболее важными факторами ценообразования для объектов недвижимости являются:

- Скидка на цену предложения (торг)
- Фактор местоположение
- Фактор масштаба
- Назначение

- *Наличие отопления*
- *Состояние.*

Скидка на цену предложения (торг)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемые объекты, выставленные в свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. В соответствии с аналитическими заключениями, изложенными в «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 1), 2014г. и «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 3), 2014г. величины скидок на торг имеют следующие значения, представленные в нижеследующей таблице:

Таблица 19. Скидка на цену предложения (торг)

<i>Показатель</i>	<i>Среднее значение</i>	<i>Нижняя граница</i>	<i>Верхняя граница</i>
<i>Скидки на арендные ставки высококлассных производственно-складских объектов</i>	<i>7%</i>	<i>3%</i>	<i>13%</i>
<i>Скидки на цены высококлассных производственно-складских объектов</i>	<i>9%</i>	<i>5%</i>	<i>13%</i>
<i>Скидки цены земельных участков под индустриальную застройку</i>	<i>9%</i>	<i>5%</i>	<i>15%</i>

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, данные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому, если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов.

Фактор местоположение – один из основных ценообразующих факторов для объектов недвижимости – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке (доступности), в том числе наличие железной дороги, близости районных и областных центров.

Местоположение относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину стоимости для объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, расположенные в различных районах города, будут иметь различия в цене.

Следует отметить, что не выявлено ключевых факторов влияющих на разницу стоимости объектов производственно-складского назначения между ТТК (третье транспортное кольцо) и МКАД (московская кольцевая автомобильная дорога) в г. Москва. Так как вне зависимости от рынка сбыта производимой продукции, для производства наиболее предпочтительно местоположение вдали от жилого массива по соседству с аналогичными объектами и удобной транспортной развязкой. Подобные зоны существуют в большинстве городе. В результате функционирования различных логистических сетей

доставка производимой продукции в любом направлении не представляет никакой сложности.

С этой целью были сделаны выборка предложений к продаже и сдаче в аренду непосредственно в местоположении объекта оценки на удалении до 1,5 км. Следующим шагом было подбор аналогичных предложений на более значительном удалении от объекта оценки, но в пределах между ТТК и МКАД. В результате сопоставления между собой подобранных аналогов сделан вывод об отсутствии принципиальной разницы в стоимости.

Так же согласно информации изложенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 3), 2014г., стр.28 объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному району города: территории старой застройки, окраина городов, промзоны.

Фактор масштаба учитывает, что объекты меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

В распоряжении оценщика отсутствует достаточное количество данных с целью самостоятельного расчета поправки на масштаб. В связи с чем, были использованы аналитические материалы из справочника: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 1), 2014г. 148 (продажа) и стр. 164 (аренда).

Информация представлена в нижеследующих таблицах:

Таблица 20. Поправка на площадь для арендных ставок производственно-складских объектов

	до 100	100 - 300	300 - 1000	свыше 1000
до 100	1	0,98	0,87	0,8
100 - 300	1,03	1	0,89	0,82
300 - 1000	1,15	1,12	1	0,92
свыше 1000	1,25	1,22	1,09	1

Таблица 21. Поправка на площадь для цен предложений производственно-складских объектов

	до 100	100 - 300	300 - 1000	свыше 1000
до 100	1	0,97	0,86	0,78
100 - 300	1,03	1	0,88	0,8
300 - 1000	1,16	1,13	1	0,91
свыше 1000	1,28	1,25	1,1	1

Назначение

Объекты, предлагаемые к продаже и сдаче в аренду, используемые в качестве аналогов, имеют производственно-складское назначение в составе с административными помещениями. Доля административных площадей составляет 15% - 25% от общей площади объекта (в среднем 20%). Объект оценки имеет соотношение порядка 40% от общей площади.

Согласно аналитическим данным изложенными в справочнике: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 1), 2014г. 148 (продажа) и стр. 164 (аренда) отношение удельной цены (аренды) административной части производственно-складского комплекса к удельной цене (аренде) производственно-складской части комплекса может, составляет 1,25 – 2,25 (продажа) и 1,25 – 2,5 (аренда).

Таким образом, к ценам аналогов будет применяться дополнительная повышающая поправка в размере половины минимальной корректировки: $1 + (1,25 - 1) / 2 = 1,13$. Учитывая содержание в стоимости аналогов 20% -ой административной части.

Наличие отопления

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 148:

Отношение удельной цены не отапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого составляет 0,6 – 0,85 (в среднем 0,74).

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 164:

Отношение удельной ставки аренды не отапливаемого производственно-складского объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого составляет 0,6 – 0,85 (в среднем 0,73).

Состояние

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 148:

Отношение цены объекта в удовлетворительном состоянии, к цене такого же объекта в хорошем состоянии в расширенном диапазоне составляет: 0,65 – 0,93 (в среднем 0,8).

Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 164:

Отношение арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии, к ставке такого же объекта в хорошем состоянии в расширенном диапазоне составляет: 0,65 – 0,93 (в среднем 0,81).

Анализ рынка земельных участков

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение - транспортная доступность, уровень благоустройства - наличие коммуникаций и др.

Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Зависимость стоимости земельного участка от размера площади представлено в нижеследующей таблице:

Таблица 22. Поправка на площадь для цен предложений земельных участков⁶

Диапазоны площадей объекта оценки, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	< 1	1 – 2,5	2,5 - 5	5 - 10	> 10
< 1	1	0,96	0,93	0,86	0,83
1 – 2,5	1,04	1	0,96	0,89	0,86
2,5 - 5	1,08	1,04	1	0,93	0,9
5 - 10	1,17	1,13	1,08	1	0,97
> 10	1,2	1,16	1,11	1,03	1

⁶ «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 3), 2014г., стр. 146

Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение производственного объекта – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги. Так, например, для земельных участков, на которых предполагается размещение объектов недвижимости производственного назначения, более привлекательными являются объекты на окраине города с удобными подъездными путями, а для земельных участков, на которых предполагается размещение объектов недвижимости торгового назначения, районы с повышенной проходимостью человекопотока.

Традиционно наиболее привлекательны территории, расположенные в центре города рядом с удобными транспортными развязками. Чем ближе к центру расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость и доход, который он может приносить. Это определяет большую стоимость земли при приближении к центру и ее снижение к окраинам города.

Следует отметить, что не выявлено ключевых факторов влияющих на разницу стоимости объектов производственно-складского назначения между ТТК (третье транспортное кольцо) и МКАД (московская кольцевая автомобильная дорога) в г. Москва.

Так же согласно информации изложенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 3), 2014г., стр.28 объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному району города: территории старой застройки, окраина городов, промзоны.

Стоимость участка (будь то право аренды или собственности) напрямую зависит как от местоположения, так и от того, что на нем может быть реализовано. Еще одним немаловажным фактором являются объемы строительства: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади - многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться. По оценкам специалистов, доля права собственности на землю в общей стоимости реализации проекта в среднем составляет около 20%.

Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

Были проанализированы предложения к продаже земельных участков промышленного назначения без учета фактора масштаба (в ходе анализа рынка была выявлена зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади объекта), стоимость которых, учитывая местоположение объекта и набор технических условий, составляет от 6 000 – 12 000 рублей.

6. Процесс оценки

6.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

- *Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости;*
- *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;*
- *Анализ рынка, к которому относится объект оценки;*
- *Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;*
- *Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;*
- *Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;*
- *Составление и передача заказчику отчета об оценке.*

6.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- *метод прямой капитализации;*
- *метод дисконтированных денежных потоков.*

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

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости зданий применялся метод дисконтирования денежных потоков.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- *методом сравнения продаж;*
- *методом валового рентного мультипликатора.*

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

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

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Нежилое здание № 77:09:0001025:1040 имеет маленькую площадь (16,6 кв.м.). В результате анализа рынка коммерческой недвижимости не выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов сопоставимых с оцениваемым в первую очередь по площади. На рынке объекта оценки отсутствует информация для обоснования ВРМ и корректировок, необходимых для проведения расчетов в рамках метода сравнения продаж. Ссылаться на неподтвержденные мнения других участников рынка недвижимости является недопустимым. Таким образом, оценщику не предоставляется возможным применить данный подход, не нарушая при этом требований п. 19 ФСО 1 (в части достаточности и достоверности используемой при проведении оценки информации). В связи с этим, оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при определении рыночной стоимости данного объекта.

В рамках сравнительного подхода к оценке здания кад. № 77:09:0001025:1042 применялся метод сравнения продаж (предложений).

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

6.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости нежилых зданий применялся метод дисконтирования денежных потоков.

Описание метода

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках с учетом степени риска, связанного с использованием объекта. В этом случае стоимость недвижимости определяется как сумма текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконтирования каждого из периодических потоков дохода и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости, за которую она может быть продана в конце периода владения. При этих расчетах используется ставка дисконтирования – соответствующая ставка дохода на капитал, называемая нормой прибыли или нормой отдачи.

Денежный поток – движение денежных средств, которое возникает в результате использования имущества.

Преимущества метода дисконтирования денежных потоков:

- учитывает динамику рынка;
- применим в условиях нестабильного рынка;

- учитывает неравномерную структуру доходов и расходов;
- применим для объектов, находящихся на стадии строительства или реконструкции.

Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Выбор длительности прогнозного периода
- Расчет денежного потока для каждого прогнозного периода
- Расчет ставки дисконтирования
- Расчет стоимости реверсии
- Дисконтирование денежных потоков
- Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков и стоимости реверсии

Выбор длительности прогнозного периода

Среди российских оценщиков сложилась практика оценивать период владения объектом в диапазоне 3–5 лет. При определении стоимости объекта оценка период прогнозирования принят равным 5 лет.

Расчет денежного потока для каждого прогнозного периода

Расчет денежного потока для каждого прогнозного периода строится на основе анализа данных по оцениваемому объекту и территориального рынка недвижимости. Он предполагает использование информации о рыночных ставках арендной платы, величины площади объекта, потенциально предназначенной для сдачи в аренду, анализ спроса и предложения на объекты данного назначения для оценки возможных потерь, определение размера расходов, связанных с эксплуатацией объекта.

В рамках настоящих расчетов объекты оценки условно был разбиты на части: административная и производственно-складская. В площадь подлежащую сдаче в аренду не были включены помещения обслуживающего назначения.

Определение ставки арендной платы

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате анализа рынка предложений к сдаче в аренду объектов недвижимого имущества и учитывая диапазоны цен⁷, были проанализированы объявления и установлено, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади частично включающие в себя коммунальные услуги за исключением затрат на электроэнергию.

⁷ См. Анализ рынка

Аналоги для объектов оценки⁸ приведены в нижеследующих таблицах:

Таблица 23. Аналоги для производственно-складских площадей с наличием административных помещений (здание кад. № 77:09:0001025:1042)

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Город	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Метро	Преображенская площадь	Речной вокзал	Аннино	Кожуховская	Братиславская	Щелковская	Аннино	Водный стадион	Речной вокзал	Текстильщики	Юго-Западная	Бабушкинская
Улица	Краснобогатырская ул	Солнечногорская ул, 4с1	Варшавское шоссе д 170 Г	ул. Трофимова	р-н Капотня, пр. Проектируемый №5217	Иркутская ул, 3	Варшавское шоссе д 170 б	Выборгская улица, 22с2	Ижорская, д.5	Волгоградский пр-кт, 42к23	Очаковское шоссе, 36с2	метро Бабушкинская
Назначение	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис
Общая площадь, кв. м.	1 000	4 000	4 400	11 000	2 750	2 420	1 104,6	3 000	7 000	3 062	2 960	7 000
Коммуникации	не отопляемый	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое	отопляемое
Дата публикации	09.03.2016	15.03.2016	22.03.2016	24.02.2016	22.03.2016	03.03.2016	22.03.2016	15.03.2016	14.03.2016	15.03.2016	29.02.2016	14.03.2016
Аренда руб./кв. м.	375	450	450	450	455	460	500	500	500	542	580	600
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1,2	1,2	-	1,2,3,4	1,2	1	1	1,2	1,2	1,2	1,2,3	1,2
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Тип объекта	здание	здание	помещение	здание	здание	здание	помещение	помещение	помещение	здание	здание	здание
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_m_p_reobrazhenskaya_ploschad_716726862	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_ili_sklad_4000_m_a_renda_ot_600_kv_7455310_51	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_4400_m_6380703_94	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11000_m_449783740	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2750_m_530848064	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_proizvodstvo_2420_m_738651391	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1104.6_m_749948960	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_611125084	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/primyaya_arena_ot_sobstvennika_7000_m_275984945	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3062_m_741835142	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_v_moskve_2960_kv_m_71889_4250	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyi_sklad_7000_m_otkrytye_ploschadki_ofis_721721892

⁸ Принт-скрин объявлений приведены в Приложении 3

Таблица 24. Аналоги для производственно-складских площадей (здание кад. № 77:09:0001025:1040)

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Город	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Метро	Отрадное	Сходненская	Водный стадион	Водный стадион	Речной вокзал	Речной вокзал	Медведково	Щелковская
Улица	Алтуфьевское шоссе д.27а	Свободы 35 стр 12	4-й Лихачёвский пер 2	Кронштадтский, бульвар, 20Г СТРОЕНИЕ 3	Прянишникова ул, 19	Коровинское шоссе,37а	Полярная ул, 31А	Черницынский проезд, 3с1
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Общая площадь, кв. м.	20	25	30	38	50	60	66	74
Коммуникации	отапливаемое	отапливаемое	не отапливаемый	не отапливаемый	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое
Дата публикации	16.03.2016	13.03.2016	20.03.2016	20.03.2016	15.03.2016	11.03.2016	26.02.2016	14.03.2016
Аренда руб./кв. м.	500	560	330	339	590	583	500	500
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	2	-	1	1	2	2	-	2
Наличие отдельного входа	нет	-	отдельный вход	-	нет	нет	-	нет
Тип объекта	помещение	помещение	контейнер	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_20_m_sobstvennik_593746028	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_25_m_744210714	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_30_m_690074397	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_38_m_737493604	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_50_m_717969918	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_60_m_743140910	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_150_m_669647033	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_74_i_84_m_710031834

Обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости в ставки аренды аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия аренды;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на арендуемую площадь объекта;
- на назначение объекта;
- на доступность;
- на тип объекта;
- на этаж;
- на коммуникации;
- на состояние объекта.

Описание и расчет части корректировок приведен в п. 5.7

В случае отсутствия, каких либо достоверных характеристик об аналогах, принималась условное сопоставимость с показателями объектов оценки или условное соответствие распространенным параметрам (пример: отсутствие данных об этаже – принимался 1 этаж).

Корректировка на объем передаваемых прав

Использование объектов-аналогов и объекта оценки предполагает передачу одинакового объема прав – права аренды. Корректировка по данному фактору составляет 1.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составляет 1.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору составляет 1.

Корректировка на дату предложения

Корректировка составляет 1, т.к. дата объявлений не превышает 6 месяцев до даты оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Как правило, в ходе переговоров о величине арендных ставок торг не предусмотрен. Данное обстоятельство регулируется степенью загрузки сдаваемого объекта. Таким образом, снижение или увеличение арендных ставок определяет сам арендодатель, учитывая текущую ситуацию на рынке аренды.

В результате анализа рынка отмечено наличие снижения цен арендных ставок в связи с недоиспользованием объектов. Однако поскольку данное обстоятельство не носит массовый характер, а так же учитывая вариант расчета стоимости на

основании общей площади объекта с учетом вспомогательных и прочих помещений величина скидки на торг определена в размере минимального значения и составляет⁹ 3%.

Корректировка на местоположение

В результате анализа рынка не выявлено ключевых факторов влияющих на разницу стоимости объектов производственно-складского назначения между ТТК (третье транспортное кольцо) и МКАД (московская кольцевая автомобильная дорога) в г. Москва. В рамках настоящего отчета подбор аналогов будет осуществляться, учитывая локальное местоположение объектов оценки с максимально сопоставимой конъюнктурой рынка, корректировка составляет 1.

Корректировка на площадь объекта

В результате анализа рынка определена зависимость величины арендной ставки от площади объекта (см. стр. 23 Фактор масштаба). Объектами оценки являются здания площадью до 100 кв.м. и второе – свыше 1000 кв.м. Согласно данным представленным в таблице 20, стр. 23 объекты с площадью до 100 кв.м. попадают в одну категорию, так как и с площадью, свыше 1000 кв.м. Таким образом, корректировка составляет 1.

Корректировка на назначение

Объекты, предлагаемые к продаже и сдаче в аренду, используемые в качестве аналогов, имеют производственно-складское назначение в составе с административными помещениями (доля административных площадей в среднем составляет 20%). Объект оценки имеет соотношение порядка 40% от общей площади. Таким образом, к ценам аналогов будет применяться дополнительная повышающая поправка¹⁰ в размере 1,13.

Корректировка на доступность

Проверка доступности (наличие или отсутствие отдельного входа) объектов-аналогов осуществлялась на основании изучения объявлений. Аналоги для производственно-складских объектов подбирались, учитывая характеристики объектов оценки, корректировка составляет 1.

Корректировка на тип объекта

Объекты оценки представляют собой отдельно стоящие здания различной этажности. В качестве аналогов были подобраны как здания, так и помещения различной этажности (так в первую очередь не достаточно предложений к сдаче целых зданий целиком, так и учитывая возможность сдачи объекта оценки по частям). Следует отметить, что согласно материалам изложенными в справочнике «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 1), 2014г. в расширенном диапазоне так же отсутствует принципиальная разница между отдельностоящим зданием и помещением.

Корректировка на наличие отдельного входа

Для производственно-складских объектов подобной закономерности не выявлено, корректировка составляет 1.

Корректировка на этаж

Поскольку объекты аналоги как объекты оценки представлены в разной этажности (преимущественно 1 этажные и выше), корректировка по данному фактору составляет 1.

Корректировка на коммуникации

⁹ См. табл. 19, стр. 22

¹⁰ См. стр. 23 Назначение

Корректировка на наличие (обеспеченность) коммуникациями применялась для тех объектов, которые отличаются составом данных коммуникаций.

Отношение удельной ставки аренды не отопляемого производственно-складского объекта к удельной ставке аренды такого же отопляемого может составлять¹¹ в среднем 0,85.

Корректировка на состояние объекта

Отношение арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии, к ставке такого же объекта в хорошем состоянии может составлять¹² в среднем 0,88.

¹¹ *Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 164*

¹² *Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 164*

Расчет рыночной арендной ставки для объектов оценки представлены в следующих таблицах:

Таблица 25. Расчет рыночной арендной ставки: производственно-складские площади с наличием административных помещений
(здание кад. № 77:09:0001025:1042)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Арендная ставка с учетом НДС, руб./м ² /мес		375	450	450	450	455	460	500	500	500	542	580	600
Передаваемые права на помещение	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м ² /мес		375	450	450	450	455	460	500	500	500	542	580	600
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м ² /мес		375	450	450	450	455	460	500	500	500	542	580	600
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м ² /мес		375	450	450	450	455	460	500	500	500	542	580	600
Дата предложения		09.03.2016	15.03.2016	22.03.2016	24.02.2016	22.03.2016	03.03.2016	22.03.2016	15.03.2016	14.03.2016	15.03.2016	29.02.2016	14.03.2016
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м ² /мес		375	450	450	450	455	460	500	500	500	542	580	600
Снижение цены в процессе торгов		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м ² /мес		364	437	437	437	441	446	485	485	485	526	563	582
Местоположение	бульвар Кронштадт	Краснобогатырская ул	Солнечногорская ул, 4с1	Варшавское шоссе д 170 Г	ул. Трофимова	р-н Капотня, пр. Проекти-	Иркутская ул, 3	Варшавское шоссе д 170 б	Выборгская улица, 22с2	Ижорская, д.5	Волгоградский пр-кт, 42к23	Очаковское шоссе, 36с2	метро Бабушкинская

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
	ский, 16А					руемый №5217							
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		364	437	437	437	441	446	485	485	485	526	563	582
Общая площадь, м ²	4 267	1 000	4 000	4 400	11 000	2 750	2 420	1 104,6	3 000	7 000	3 062	2 960	7 000
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		364	437	437	437	441	446	485	485	485	526	563	582
Назначение	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис
Корректировка		1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		411	494	494	494	498	504	548	548	548	594	636	658
Доступность	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/год		411	494	494	494	498	504	548	548	548	594	636	658
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение	здание	здание	здание	помещение	помещение	помещение	здание	здание	здание
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/год		411	494	494	494	498	504	548	548	548	594	636	658
Этаж	разные	1,2	1,2	-	1,2,3,4	1,2	1	1	1,2	1,2	1,2	1,2,3	1,2
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/год		411	494	494	494	498	504	548	548	548	594	636	658

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10	Аналог №11	Аналог №12
Коммуникации	не отапливаемый	не отапливаемый	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое
Корректировка		1	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		411	420	420	420	423	428	466	466	466	505	541	559
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		362	370	370	370	372	377	410	410	410	444	476	492
Среднее значение скорректированной арендной ставки, руб./м ² /мес								405					

Таблица 26. Расчет рыночной арендной ставки: производственно-складские площади (здание кад. № 77:09:0001025:1040)

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Арендная ставка с учетом НДС, руб./м ² /мес		500	560	330	339	590	583	500	500
Передаваемые права на помещение	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		500	560	330	339	590	583	500	500
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		500	560	330	339	590	583	500	500
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес		500	560	330	339	590	583	500	500
Дата предложения		16.03.2016	13.03.2016	20.03.2016	20.03.2016	15.03.2016	11.03.2016	26.02.2016	14.03.2016
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		500	560	330	339	590	583	500	500
Снижение цены в процессе торгов		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		485	543	320	329	572	566	485	485
Местоположение	бульвар Кронштадский, 16А	Алтуфьевское шоссе д.27а	Свободы 35 стр 12	4-й Лихачёвский пер 2	Кронштадтский, бульвар, 20Г СТРОЕНИЕ 3	Прянишниковая ул, 19	Коровинское шоссе,37а	Полярная ул, 31А	Черницынский проезд, 3с1
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		485	543	320	329	572	566	485	485
Общая площадь, м ²	16,6	20	25	30	38	50	60	66,0	74
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		485	543	320	329	572	566	485	485
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/ мес		485	543	320	329	572	566	485	485
Доступность	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/год		485	543	320	329	572	566	485	485
Тип объекта	здание	помещение	помещение	контейнер	помещение	помещение	помещение	помещение	помещение
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/год		485	543	320	329	572	566	485	485
Этаж	разные	2	-	1	1	2	2	-	2
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/год		485	543	320	329	572	566	485	485

<i>Элемент сравнения</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>	<i>Аналог №6</i>	<i>Аналог №7</i>	<i>Аналог №8</i>
<i>Коммуникации</i>	<i>не отапливаемый</i>	<i>отапливаемое</i>	<i>отапливаемое</i>	<i>не отапливаемый</i>	<i>не отапливаемый</i>	<i>отапливаемое</i>	<i>отапливаемое</i>	<i>отапливаемое</i>	<i>отапливаемое</i>
<i>Корректировка</i>		<i>0,85</i>	<i>0,85</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0,85</i>	<i>0,85</i>	<i>0,85</i>	<i>0,85</i>
<i>Скорректированная арендная ставка с учетом НДС, руб./м2/мес</i>		<i>412</i>	<i>462</i>	<i>320</i>	<i>329</i>	<i>486</i>	<i>481</i>	<i>412</i>	<i>412</i>
<i>Техническое состояние</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
<i>Корректировка</i>		<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>	<i>0,88</i>
<i>Скорректированная цена 1 кв. м., руб.</i>		<i>363</i>	<i>407</i>	<i>282</i>	<i>290</i>	<i>428</i>	<i>423</i>	<i>363</i>	<i>363</i>
<i>Среднее значение скорректированной арендной ставки, руб./м²/мес</i>						<i>365</i>			

В течение прогнозного периода ставки арендной платы могут меняться. Следует отметить наличие большого количества предлагаемых объектов в аренду при одновременном снижении спроса, которое приводит к снижению арендных ставок.

В данной работе оценщик предполагает рост арендных ставок в год имеющие следующие значения на основе аналитических данных: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, том 2, 2014 г., стр. 65:

- в первые два года предполагается отсутствие роста (0%) согласно расширенному диапазону;*
- в третий год рост на уровне минимального значения 3,9%;*
- последующие года на уровне среднего значения 4,4%.*

Коэффициент потерь

Коэффициент загрузки площадей (Кз) имеет следующие значения на основе аналитических данных: Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, том 2, 2014 г., стр. 19:

- в первые два года предполагается на уровне максимального значения 15 % – высокочасные производственно-складские объекты - при варианте расчета предполагалось стандартное использование объекта;*
- в третий и четвертый года на уровне среднего значения 11 % – высокочасные производственно-складские объекты - при варианте расчета предполагалось стандартное использование объекта;*
- последующие года на уровне минимального значения 5%– высокочасные производственно-складские объекты - при варианте расчета предполагалось стандартное использование объекта.*

Правомерность использования максимальных корректировок основывается на информации спроса и предложения (наличия конкуренции) коммерческой недвижимости, а так же использовании в расчетах общей площади объектов оценки.

Коэффициент сбора платежей (Кс) определяет риск не получения арендной платы. По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), однако существует вероятность в результате личной договоренности отсрочить платежи. Но в свою очередь, разумный арендодатель, учитывая загрузку своих площадей и реально оценивая возможности арендатора, не вносящего платежи будет, начиная уже со второго месяца искать ему замену. В случае не погашения задолженности со стороны арендатора арендодателем будет, расторгнут договор с последующим обращением в суд с целью взыскания денег. И в большинстве случаев арендодатель, за исключение банкротства ООО, взыщет свои деньги в полном размере.

Единственно при невозможности оплаты со стороны арендатора арендодателю придется оплачивать текущие платежи в настоящий момент за счет собственных средств. Однако вероятность того, что невозможность оплаты появится сразу у нескольких арендаторов мала, в связи, с чем в настоящий момент арендодатель будет нести минимальные текущие потери с последующим их возвратом.

В случае же систематической задержки платежей со стороны арендаторов связанной с экономикой региона в целом, наиболее выгодно для арендодателя будет снижение арендной ставки с целью поддержания загрузки сдаваемых площадей на максимальном уровне, минимизируют риск текущего не получения платежей и получая доход.

Таким образом, коэффициент недосбора арендных платежей стремится к единице, однако не возможно предугадать всех вариантов развития событий, в связи, с чем в рамках настоящей работы экспертом экспертно определен коэффициент сбора платежей в размере 0,98.

Расчет операционных расходов

Следует отметить, что величины арендных ставок выбранных в качестве аналогов в редких случаях включают в себя коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, охрана и прочие платежи) за исключением затрат на электроэнергию, которые оплачиваются арендатором отдельно.

Поскольку нет исходной информации о реальных расходах, оценщик в дальнейших расчетах использует рыночные данные расходов. По данным анализа сегмента рынка недвижимости операционные расходы¹³ могут составлять в отсутствие отопления и водоснабжения объекта оценки:

- на уровне минимального значения 8 % от потенциального валового дохода (ПВД) – высококлассные производственно-складские объекты - при варианте расчета предполагалось стандартное использование объекта.

Предполагая, что нижняя граница предполагает набор операционных расходов не связанный с оплатой большей части коммунальных услуг а ориентированной на внутренние расходы собственника (налог, менеджмент и д.т.)

Таким образом, с целью получения чистого операционного дохода необходимо вычесть из эффективного валового дохода расходы. Оценщик в дальнейших расчетах использует рыночные данные расходов, а именно в процентном соотношении от потенциального валового дохода в размере среднего значения в зависимости от варианта расчета.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости.

Существует несколько методов расчета ставки дисконтирования:

- кумулятивный метод
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым при определении ставки дисконтирования является кумулятивный метод, предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

Определение безрисковой ставки

По мнению оценщиков, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в ОФЗ РФ. Сроки их размещения более длительные, объем рынка данных ценных бумаг существенно выше, чем соответствующего рынка облигаций, выраженных в национальной валюте, уровень риска по ним ниже. Соответствующие суверенные рейтинги, присваиваемые международными агентствами, несколько выше, чем по заимствованиям в национальной валюте. Таким образом, в качестве безрисковой ставки (R_f) оценщиками

¹³ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), стр. 37.

принята ставка средней доходности по ГКО-ОФЗ, которая составила на 22 марта 2016г. – 9,52¹⁴.

Обстоятельство столь высокой ставки рынка обуславливается внешнеэкономической ситуацией ввиду вводимых санкции против России. Первые санкции были введены 4 марта 2014г. На тот момент ставка рынка ГКО-ОФЗ составляла 6,91, удерживаемой на данном уровне с небольшими отклонениями в течение нескольких лет.

Оценщик предполагает в дальнейшем улучшение экономической ситуации и планомерное снижение ставки рынка и возврата к первоначальному варианту (≈6,91).

Математически произведен расчет предполагаемого годового снижения ставки:

$$(9,52 - 6,91) / 4 = 0,65$$

На данный коэффициент будет производиться ежегодное снижение ставки рынка.

Риски вложения в объект недвижимости

Следует иметь в виду, что любая операция с недвижимостью - это операция, несущая элементы риска. Риск - это возможные отклонения реальных результатов той или иной операции или проекта в отрицательную сторону по сравнению с планируемыми вначале.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематический риск – это риск, присущий конкретному оцениваемому объекту недвижимости и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Степень влияния каждой категории рисков подразделяется в свою очередь на несколько уровней по 10 бальной шкале:

- влияние ниже среднего (1-3 балла)
- среднее влияние (4-7 балла)
- влияние выше среднего (7-10 балла)

Расчет премии за риск вложений в объекты оценки представлен в следующих таблицах:

Таблица 27. Расчет премии за риск вложений в объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Ускоренный износ	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	1	4	2	0	0	0	0	0	0

¹⁴http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Взвешенный итог		0	2	12	8	0	0	0	0	0	0
Сумма		22									
Количество факторов		7									
Поправка на риск вложений в объект оценки, %		3,14									

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков¹⁵, срок экспозиции для объектов недвижимости может составлять от 6 месяцев. В рамках настоящего отчета, учитывая площадь, тип и местонахождение объекта оценки для административных площадей срок экспозиции определен в размере 6 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{\text{ликв.}} = 1 - \frac{I}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{CP.ЭКСП / 12 \text{ МЕС}}}$$

$I_{\text{БЕЗРИСК}}$ – безрисковая ставка;

$CP.ЭКСП$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. Оцениваемые объекты являются коммерческой недвижимостью (здания и помещения, расположенные на одной территории). Управление подобными объектами характеризуется низким уровнем сложности. В рамках настоящей оценки оценщики считают обоснованным принять значение – 1%.

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в следующей таблице:

Таблица 28. Расчет ставки дисконтирования методом суммирования

Фактор	1 финансовый год ¹⁶	2 финансовый год	3 финансовый год	4 финансовый год	5 финансовый год
Условно безрисковая ставка, %	9,52	8,87	8,22	7,57	6,92
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив, %	3,14	3,14	3,14	3,14	3,14
Премия за низкую ликвидность, %	4,4	4,2	3,9	3,6	3,3
Стоимость инвестиционного менеджмента, %	1	1	1	1	1
Ставка дисконтирования, %	18,06	17,21	16,26	15,31	14,36

Дисконтирование денежных потоков

Поскольку денежные потоки и реверсия рассчитывались для соответствующих лет прогнозного периода, то для определения рыночной стоимости оцениваемой недвижимости их следует привести к дате оценки или продисконтировать.

Дисконтирование денежных потоков осуществляется по формуле:

$$PV = \frac{ДП}{(1 + R)^n}$$

$(1 + R)^n$ - составляет фактор текущей стоимости.

Реверсия всегда дисконтируется на конец последнего периода.

¹⁵ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

¹⁶ Начинается с даты оценки

Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков

Базовая формула для расчета стоимости объекта в рамках метода дисконтирования денежных потоков выглядит следующим образом:

$$C = \sum_{n=1}^i \frac{ДП}{(1+R)^n} + Cr \times \frac{1}{(1+R)^n}$$

С_n – стоимость объекта недвижимости на дату оценки

ДП – денежный поток

R- ставка дисконтирования денежного потока

Cr – стоимость реверси в конце прогнозного периода

Стоимость реверси (Cr) определяется согласно следующей формуле:

$$Cr = ДП * \frac{1+g}{R-g}$$

ДП – денежный поток (ЧОД)

g – темпы роста в пост прогнозный период

Наименование	Ед. измерения	Изменение по годам					Пост прогнозный
		1 финансовый год	2 финансовый год	3 финансовый год	4 финансовый год	5 финансовый год	
Ожидаемый среднегодовой рост арендной платы	%		0,00%	3,90%	4,40%	4,40%	4,40%
Арендная плата (АП)	руб.	365	365	379	396	413	413
Потенциально валовой доход ПВД (АП*S*12)	руб.	72 708	72 708	75 497	78 883	82 270	82 270
Процент недозагрузки	%	16,70%	16,70%	12,78%	12,78%	6,90%	6,90%
Действительный валовой доход (ПВД-% недозагрузки)	руб.	60 566	60 566	65 848	68 802	76 593	76 593
Расходы	руб.	5 817	5 817	6 040	6 311	6 582	6 582
Чистый операционный доход (денежный поток) ДП (ПВД-расходы)	руб.	54 749	54 749	59 808	62 491	70 011	70 011
Ставка дисконтирования (R)	%	18,06%	17,21%	16,26%	15,31%	14,36%	14,36%
Период дисконтирования (n)		1	2	3	4	5	5
Фактор текущей стоимости F		0,847	0,7279	0,6364	0,5656	0,5112	0,5112
Текущая стоимость денежных потоков прогнозного периода (ДП/ F)	руб.	46 372	39 852	38 062	35 345	35 790	
Стоимость реверсии Cr (ДПКон/К)	руб.						733 850
Текущая стоимость реверсии (Cr /Fкон)	руб.						375 144
Рыночная стоимость объекта, руб.	руб.						570 565

Таким образом, полученные результаты могут быть сведены в нижеследующей таблице:

Таблица 31. Итоговые результаты в рамках метода ДДП первым вариантом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость за объект с учетом земельного участка доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	162 951 232
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	570 565

Стоимость за объекты оценки указана с учетом земельного участка, на котором они расположены. Определение стоимости условного земельного участка необходимого для функционирования и обслуживания каждого здания в отдельности с последующим вычитанием из стоимости целикового объекта будет произведено в рамках затратного подхода.

6.4. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Общие положения сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных 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.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов офисного назначения в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

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

Анализ НЭИ¹⁷ показал, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование объекта оценки в соответствии с текущим назначением. Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода рассчитывается с учетом данного факта.

¹⁷ См. п. 5.6 «Анализ наиболее эффективного использования».

Краткая характеристика подобранных предложений¹⁸ представлена в следующих таблицах:

Таблица 32. Аналоги для производственно-складских объектов с наличием административных помещений (здание кад. № 77:09:0001025:1042)

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Город	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Метро	Алтуфьево	Авиамоторная	Отрадное	Водный стадион	Волжская	Бибирево	Шоссе Энтузиастов	Черкизовская	Волжская
Улица	Дмитровское шоссе	Подъемная, 14, строение 5	Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2.	Автомоторная ул, 5Б	Тихая ул, 24	Чермянский проезд, 4Ас29	Шоссе Энтузиастов 56	Большая Черкизовская ул 24-а	Тихая, д. 28
Назначение	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис
Общая площадь, кв. м.	6 000	11 292,30	2 897,40	2 820	4 632	7 000	1 300	6 837	1 606
Коммуникации	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое
Дата публикации	14.03.2016	22.03.2016	10.03.2016	18.03.2016	10.03.2016	25.02.2016	21.03.2016	15.03.2016	24.02.2016
Стоимость объекта	300 000 000	565 000 000	150 000 000	150 000 000	250 000 000	388 000 000	73 000 000	395 000 000	99 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	50 000	50 034	51 771	53 191	53 972	55 429	56 154	57 774	61 648
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	разные	1,2,3,4	1,2,3	1,2	1,2,3	разные	1,2	разные	разные
Наличие отдельного входа	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход	отдельный вход
Тип объекта	комплекс	здание	здание	здание	здание	комплекс	здание	комплекс	здание
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_6000_m_proizvodstvo_ofis_721776063	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_na_podemnoy_749827990	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2897_m_742240407	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2820_m_711085495	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_skladskoy_ofis_4632_m_tihaya_d_24_7422_39009	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_7149_06023	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1300_m_444492843	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6837_m_745529710	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_16059_m_734034013

¹⁸ Информация о ценах предложений к продаже приведена в Приложении 4

Обоснование корректировок

Сопоставление стоимости 1 кв.м. рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь объекта;
- на назначение объекта;
- на доступность;
- на тип объекта;
- на этаж;
- на коммуникации;
- на состояние объекта.

Описание и расчет части корректировок приведен в 5.7.

Корректировка на передаваемые права

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 1, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составляет 1.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору составляет 1.

Корректировка на дату предложения

Корректировка в данном случае составляет 1, т.к. дата объявлений не превышает 2 месяцев относительно даты оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Исходной информацией принятой в расчетах выступают предложения к продаже, а не цены реальной сделки. В связи с чем, предусмотрен торг. Диапазон скидки описан в п. 5.7 Скидка на цену предложения (торг).

Стоимость того или иного объекта находится в определенной зависимости с доходом которой возможно получить от эксплуатации одного. Наличие большого числа предлагаемых к продаже коммерческих объектов при низком спросе (что косвенно подтверждается длительностью публикации отдельных объявлений).

Объект оценки представляет собой производственно-складские площади расположенные на территории промышленной базы. Административная часть будет в этой

связи интересна для организаций занимающих производственно-складские площади с целью ведения бухгалтерии и решения прочих административных вопросов.

Учитывая особенности планировочно - конструктивных решений объектов оценки, количество предложений к продаже подобных объектов, длительность публикации в рамках настоящих расчетов будет применено среднее значение скидки на торг 9% (корректировка 0,91) согласно таблице 19, стр. 22.

Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину арендной ставки для объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

В результате анализа рынка не выявлено ключевых факторов влияющих на разницу стоимости объектов производственно-складского назначения между ТТК (третье транспортное кольцо) и МКАД (московская кольцевая автомобильная дорога) в г. Москва. В рамках настоящего отчета подбор аналогов будет осуществляться, учитывая локальное местоположение объектов оценки с максимально сопоставимой конъюнктурой рынка, корректировка составляет 1.

Корректировка на площадь

В результате анализа рынка определена зависимость стоимости от площади объекта (см. стр. 23 Фактор масштаба). Объектом оценки является здание площадью свыше 1000 кв.м. Согласно данным представленным в таблице 21, стр. 23 объекты с площадью свыше 1000 кв.м. попадают в одну категорию. Таким образом, корректировка составляет 1.

Корректировка на назначение

Объекты, предлагаемые к продаже и сдаче в аренду, используемые в качестве аналогов, имеют производственно-складское назначение в составе с административными помещениями (доля административных площадей в среднем составляет 20%). Объект оценки имеет соотношение порядка 40% от общей площади. Таким образом, к ценам аналогов будет применяться дополнительная повышающая поправка¹⁹ в размере 1,13.

Корректировка на доступность

Проверка доступности (наличие или отсутствие отдельного входа) объектов-аналогов осуществлялась на основании изучения объявлений. Аналоги для производственно-складских объектов подбирались, учитывая характеристики объектов оценки, корректировка составляет 1.

Корректировка на тип объекта

Объекты оценки представляют собой отдельно стоящие здания различной этажности. В качестве аналогов были подобраны как здания, так и помещения различной этажности (так в первую очередь не достаточно предложений к сдаче целых зданий целиком, так и учитывая возможность сдачи объекта оценки по частям). Следует отметить, что согласно материалам изложенными в справочнике «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород (том 1), 2014г. в расширенном диапазоне так же отсутствует принципиальная разница между отдельностоящим зданием и помещением.

¹⁹ См. стр. 23 Назначение

Корректировка на этаж

Поскольку объекты аналоги как объекты оценки представлены в разной этажности (преимущественно 1 этажные и выше), корректировка по данному фактору составляет 1.

Корректировка на коммуникации

Корректировка на наличие (обеспеченность) коммуникациями применялась для тех объектов, которые отличаются составом данных коммуникаций.

Отношение удельной ставки аренды не отопляемого производственно-складского объекта к удельной ставке аренды такого же отопляемого может составлять²⁰ в среднем 0,85.

Корректировка на состояние объекта

Отношение арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии, к ставке такого же объекта в хорошем состоянии может составлять²¹ в среднем 0,89.

²⁰ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 148

²¹ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, (том 1), 2014г., стр. 148

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в следующих таблицах:

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости: производственно-складской объект с наличием административных помещений
(здание кад. № 77:09:0001025:1042)

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Цена 1 кв. м., рублей		50 000	50 034	51 771	53 191	53 972	55 429	56 154	57 774	61 648
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		50 000	50 034	51 771	53 191	53 972	55 429	56 154	57 774	61 648
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		50 000	50 034	51 771	53 191	53 972	55 429	56 154	57 774	61 648
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		50 000	50 034	51 771	53 191	53 972	55 429	56 154	57 774	61 648
Дата оценки/публикации		14.03.2016	22.03.2016	10.03.2016	18.03.2016	10.03.2016	25.02.2016	21.03.2016	15.03.2016	24.02.2016
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		50 000	50 034	51 771	53 191	53 972	55 429	56 154	57 774	61 648
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		45 500	45 531	47 112	48 404	49 115	50 440	51 100	52 574	56 100
Местоположение	бульвар Кронштадский, 16А	Дмитровское шоссе	Подъемная, 14, строение 5	Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2.	Автомоторная ул, 5Б	Тихая ул, 24	Чермянский проезд, 44с29	Шоссе Энтузиастов 56	Большая Черкизовская ул 24-а	Тихая, д. 28
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		45 500	45 531	47 112	48 404	49 115	50 440	51 100	52 574	56 100

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9
Площадь объекта	4 267	6 000	11 292	2 897	2 820	4 632	7 000	1 300	6 837	1 606
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		45 500	45 531	47 112	48 404	49 115	50 440	51 100	52 574	56 100
Назначение объекта	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис	производственно-складское и офис
Корректировка		1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 415	51 450	53 237	54 697	55 500	56 997	57 743	59 409	63 393
Доступность	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 415	51 450	53 237	54 697	55 500	56 997	57 743	59 409	63 393
Тип объекта	здание	комплекс	здание	здание	здание	здание	комплекс	здание	комплекс	здание
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 415	51 450	53 237	54 697	55 500	56 997	57 743	59 409	63 393
Этаж	разные	разные	1,2,3,4	1,2,3	1	1,2,3	разные	1	разные	разные
Корректировка		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		51 415	51 450	53 237	54 697	55 500	56 997	57 743	59 409	63 393
Коммуникации	не отапливаемый	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое
Корректировка		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		43 703	43 733	45 251	46 492	47 175	48 447	49 082	50 498	53 884
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		38 896	38 922	40 273	41 378	41 986	43 118	43 683	44 943	47 957

<i>Параметр</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>	<i>Аналог №5</i>	<i>Аналог №6</i>	<i>Аналог №7</i>	<i>Аналог №8</i>	<i>Аналог №9</i>
<i>Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.</i>										<i>42 351</i>
<i>Стоимость объекта, руб.</i>										<i>180 711 717</i>

Таким образом, полученные результаты могут быть сведены в нижеследующей таблице:

Таблица 34. Результаты расчета сравнительным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Полезная площадь, кв.м.	Стоимость за объект с учетом земельного участка, руб.
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	180 711 717

Стоимость за объект оценки указана с учетом земельного участка, на котором оно расположено. Определение стоимости условного земельного участка необходимого для функционирования и обслуживания здания с последующим вычитанием из стоимости целикового объекта будет произведено в рамках затратного подхода.

6.5. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Определение стоимости зданий и сооружений

Оценка объектов затратным подходом выполнялась в следующей последовательности:

- выбирался объект-аналог из базы нормативных данных, по сборникам Укрупненные показатели стоимости строительства (Ко-Инвест)
- определялась стоимость объекта оценки в базисном уровне цен (2011г.);
- переводилась стоимость из базисного уровня цен в цену на дату оценки с помощью индексов.

Данные показатели стоимости замещения оцениваемых объектов содержат стоимость замещения 1 куб.м. / 1 кв.м. здания, стоимость которого зависит от его назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района, указанного в технической части Сборника.

В стоимость замещения включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления (прибыль), а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производился в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки.

$$C_{Зоб} = V_{общ} * C_{2011} * Ип * НДС * Пинв$$

V_{общ} – общий объем здания;

C₂₀₁₁ - стоимость строительно-монтажных работ в ценах 2011 года по справочнику Укрупненные показатели стоимости строительства;

Ип – Индекс перевода цен к дате оценки составляет²²

для КС-1 (база 2011г.) по Московской области:

$$(7,819 / 6,446) * 0,959 * (9,487 / 9,216) = 1,197$$

²² Журнал индексы цен в строительстве, выпуск № 94, январь 2016, стр. 34 и стр. 49.

Журнал индексы цен в строительстве, выпуск № 76, июль 2011, стр. 30.

для КС-6 (база 2011г.) по Московской области:
 $(7,819 / 6,446) * 0,881 * (9,487 / 9,216) = 1,100$

Пинв – предпринимательская прибыль, - это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

Величина предпринимательской прибыли согласно исследованиям рынка, проведенного Лейфером Л.А. и Шегуровой Д.А. Величина предпринимательской для инвестиций в строительство высококлассных производственно-складских объектов составляет 13% - 30% от полной стоимости строительства с учетом НДС (на основании исследования рынка²³).

Для объектов оценки применяется максимальное значение предпринимательской прибыли в размере 30% с учетом наличия административных помещений.

²³ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова, Шегурова Д.А. и др., Нижний Новгород, 2014г. (том 2), на стр. 120.

Определение стоимости замещения объекта недвижимости приведено в нижеследующей таблице:

Таблица 35. Расчет стоимости замещения объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Объем, куб.м.	Год постройки	Номер по таблице	Класс конструктивной системы	Стоимость измерителя, руб.	Удельный вес	Поправка на разницу в объеме	Индекс пересчета	НДС	Прибыль предпринимателя	Стоимость замещения объекта на дату оценки, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
													$(4)*(8)*(9)*(10)*(11)*(12)*(13)$
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	19 740,75	н/св	ПЗ.19.091	КС-6	4 753,93	0,90	1,22	1,100	1,18	1,3	196 478 624
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	49,30	н/св	С5.34.0.396	КС-1	4 876,10	1	1	1,197	1,18	1,3	441 425

Определение износа

Каждое здание характеризуется эксплуатационными качествами, определяющими их эксплуатационную пригодность: прочностью, герметичностью, звукоизолирующей и теплозащитной способностью и т.п. Здание под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на стоимость объекта недвижимости оказывает внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом в соответствии с правилами оценки различают физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний (или экономический) износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения, местоположения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Накопленный износ определялся как уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников. Износ оцениваемых объектов рассчитывался модифицированным методом срока жизни, в основе которого лежит неустранимый физический износ объекта, стоимость строительства и предельный срок службы здания, а также его отдельных элементов.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Различают 2 вида физического износа:

Устранимый физический износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Неустранимый (неисправимый) износ – это износ, устранение которого либо физически не возможно либо экономически нецелесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа не способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Устранимый и неустранимый физический износ в совокупности составляет совокупный физический износ объекта.

Более точным методом оценки физического износа является его определение по физическому состоянию с разбивкой по конструктивным элементам здания. В различных строительных нормах, регламентирующих оценку физического износа, содержатся подробные признаки по конструктивным элементам и инженерным системам зданий, а также соответствующие им значения износа.

Физический износ зданий определялся на основе износа его конструктивных элементов по расчетным таблицам, приведенным в сборниках УПВС²⁴.

Размеры физического износа, соответствующие определенным признакам технического состояния здания определялись с использованием Методических рекомендаций

²⁴ Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970г

Национального Совета по оценочной деятельности²⁵, путем сопоставления фактических признаков износа, выявленных в результате визуального обследования объекта оценки со значениями, приведенными в Методических рекомендациях. Далее по группе (строке), соответствующей наибольшим значениям износа конструктивного элемента, в соответствии с количеством имеющихся фактических признаков, определялся процент износа с учетом удельного веса конструктивных систем и элементов в строительном объеме здания. В целом по объекту устранимый износ рассчитывался путем суммирования расчетных значений физического износа каждого конструктивного элемента здания.

Формула определения устранимого физического износа:²⁶

$$F_{\phi} = \frac{\left[\sum_i^n F_i \times L_i \right]}{100}$$

F_{ϕ} – устранимый физический износ здания, (%);

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании

Неустранимый физический износ конструктивных элементов определяется разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа конструктивных элементов, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов, и дальнейшим определением и суммированием удельных весов неустранимого физического износа каждого элемента в общей восстановительной стоимости здания, с использованием следующей формулы:²⁷

$$F_{\text{неустр.}} = \sum_i^n \frac{((S_i \times (1 - F_{\phi_i})) \times (XB_i \div \Phi Ж_i)) \times 100}{S_{\text{восст.}}}$$

$F_{\text{неустр.}}$ – неустранимый физический износ здания, (руб.)

S_i – восстановительная стоимость i -го конструктивного элемента, (руб.)

F_{ϕ_i} – устранимый физический износ i -го конструктивного элемента, (%)

XB_i – хронологический возраст i -го конструктивного элемента, (лет.)

$\Phi Ж_i$ – нормативный срок физической жизни i -го конструктивного элемента, (лет.)

$S_{\text{восст.}}$ – восстановительная стоимость здания, (руб.)

n – количество конструктивных элементов в здании

²⁵ Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих размер платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута. Утверждены решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5). Приложение Е, материалы к 9 разделу.

²⁶ Д. В. Виноградов. Физический износ. Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости. Оценка недвижимости в соответствии с международными стандартами. Экономика недвижимости: Учебное пособие (<http://subschet.ru/subschet.nsf/07cc05928fa60272c32571d700099fa6/0d8ee35b1542ad48c325723400551f34!OpenDocument>)

²⁷ С.В. Гриненко Экономика недвижимости Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. (http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm) (формула составлена на основании утверждения автора)

Хронологический возраст конструктивного элемента (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

В связи с тем, что оценщики не располагают сведениями о продолжительности хронологического возраста объекта оценки (отсутствуют сведения о годе ввода объекта в эксплуатацию), вместо данного показателя был использован показатель эффективного возраста объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.²⁸

Физический износ зданий определялся на основе износа его конструктивных элементов по расчетным таблицам, приведенным в сборниках УПВС. Расчет физического износа конструктивного элемента зданий производился путем умножения удельного веса конструктивного элемента в здании на процент его износа. Расчет физического износа производился с учетом состояния основных конструктивных элементов с использованием ВСН 53-86(р).

²⁸ <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/22.html>

Таблица 36. Физический износ

№	Конструкция	Конструктивные элементы	Конструктивные решения элементов	Физический износ, %	Удельный вес конструктивного элемента в стоимости здания, %	Расчетный физический износ, %
1	Фундамент	Свайные столбчатые каменные, бетонные и железобетонные	Трещины в цокольной части здания. Ширина развития трещин до 1,5мм.	10	17,73	1,77
2	Стены и перегородки	Кирпичные	Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм	10	25,19	2,52
3	Перекрытия	Из сборных и монолитных сплошных плит	Трещины в местах примыкания к стенам. Ширина трещин до 0,5 мм.	10	3,12	0,31
4	Кровля	Стальная	Отдельные протечки	10	7,62	0,76
5	Полы	Бетонные	Отдельные трещины. Ширина трещин до 1 мм. Отдельные поверхностные отколы. Глубина отколов до 3 мм не более трех на 1 м ²	30	1,78	0,53
6	Проемы	Оконные блоки ПВХ	Местами механические повреждения	35	9,24	5,31
		Ворота, дверные - деревянные и металлические	Ворота - отсутствуют	100		
			Дверные полотна повреждены, демонтированы	80		
7	Отделочные работы	Штукатурка, окраска, оклейка обоями, подвесные потолки	Загрязнения, повреждения	70	0,18	0,13
	Прочие			50	19,63	9,82
	Особостроительные работы			30	0	0,00
8	Инженерное оборудование	Отопление	Отсутствует	100	4,22	4,22
		Водоснабжение и канализация	Местами нарушено, повреждена запорная арматура	60	1,74	1,04
		Слаботочные устройства	Нарушено	80	0,76	0,61
		Электроосвещение	Нарушено	80	7,47	5,98
9	Прочие	Отмостки	Хорошее состояние	20	1,6	0,32
Итого расчетный физический износ здания, %					100	33,32

Дополнительно в процессе осмотра объектов оценки, с целью определения физического износа строений, использовалась шкала экспертных оценок.

Таблица 37. Оценка состояния здания в зависимости от общего физического износа²⁹

Состояние здания	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и превышающих деформаций нет	0-10
Вполне удовлетворительное	Имеются отдельные дефекты, устраняемые ремонтом	11-20
Удовлетворительное	Имеются е дефекты, устраняемые ремонтом	21-40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструкций возможна при условии восстановительных работ	41-60
Ветхое	Необходимы меры безопасности и полная замена конструкций	61-75

Оценщик, учитывая срок службы здания и условия эксплуатации определяет состояние объектов Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042 и Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040 - Удовлетворительное (ср.зн.) - 30,5%.

Функциональное (моральное) устаревание – это потеря объектами стоимости в результате развития научно-технического прогресса в области архитектуры, строительства, промышленности строительных материалов.

Такой вид износа может проявляться в устаревшей архитектуре зданий и сооружений, в удобствах их планировки, объемах инженерного обеспечения, применении новых технологий в строительстве и промышленности строительных материалов, способствующих снижению издержек производства и т.д.

Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом и так же, как и физический износ, может быть устранимым и неустранимым.

Критерием износа с точки зрения устранимости является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости.

Для расчета функционального износа объекта можно использовать поправочный коэффициент к стоимости воспроизводства объекта, который представляет собой отношение архитектурного, конструктивного или эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного аналога.

В конкретном случае функционального устаревания отмечено не было, так как строительство аналогичных объектов осуществляется все по тем же типовым проектам, что и объекты оценки.

Экономический износ вызывается уменьшением полезности объекта недвижимости в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевались макроэкономическая ситуация, условия локального рынка, экономическое местоположение объекта недвижимости, его транспортная доступность, финансовые и законодательные условия и т.д.

Внешний износ является неустранимым износом, так как величина затрат на его устранения, как правило, больше прироста стоимости после устранения внешних неблагоприятных факторов. Внешний износ может быть временным, например спад активности на рынке недвижимости, или постоянным.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

²⁹ А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев Реконструкция жилых зданий Часть I Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий. Рекомендовано Учебно-методическим объединением вузов РФ в качестве учебного пособия для студентов, обучающихся по направлению 270100 «Строительство». Москва 2008

Метод капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода всей собственности за счет внешних воздействий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание, капитализируется по норме капитализации для зданий.

Сравнивая стоимость предложения к продаже вновь выстроенных объектов нежилого недвижимого имущества в г. Москва, в частности в районах наиболее сопоставимых с местоположением объекта оценки со стоимостью замещения, учитывающую физический износ, сделан вывод об отсутствии внешнего износа.

Определение остаточной стоимости объектов недвижимости

Реальная стоимость с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$C \text{ объекта} = (C_{\text{зам}}) * (1 - \text{Ифиз.}) * (1 - \text{Ифункц.}) * (1 - \text{Иэк.})$$

C_{зам} – стоимость замещения объекта,
Ифиз – физический износ объекта,
Ифункц – функциональный износ объекта,
Иэк – экономический износ объекта.

Расчет стоимости объектов приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 38. Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода износа

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Стоимость замещения объекта на дату оценки	Расчетный физический износ	Физический износ согласно шкале экспертных оценок	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Рыночная стоимость, с НДС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						СРЗНАЧ((5);(6))			(4)*(1-(7))*(1-(8))*(1-(9))
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1 042	4 267	196 478 624	33,32%	30,50%	31,91%	0%	0%	133 782 295
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1 040	16,6	441 425		30,50%	30,50%	0%	0%	306 790

Определение стоимости земельного участка

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод предполагаемого использования

- Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить:

сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования,

величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка,

величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

Принимая во внимание специфику оцениваемого земельного участка и учитывая, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода предполагаемого использования для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета.

Метод капитализации земельной ренты

- Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод капитализации земельной ренты 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. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от оцениваемого земельного участка (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли).

Принимая во внимание, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода капитализации земельной ренты для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета

Метод остатка

- Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод остатка 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 земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить стоимость воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка, рыночные ставки арендной платы для улучшений. Но принимая во внимание, что аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода достаточно для определения рыночной стоимости земельного участка, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета.

Метод распределения

Согласно пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); 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.

Учитывая специфику оцениваемого земельного участка, оценщику не представляется возможным применить метод распределения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета.

Метод выделения

Согласно пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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.

Возможно применить метод выделения для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета.

Метод сравнения продаж

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р метод сравнения 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).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка, специфику оцениваемого земельного участка, оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего отчета.

В рамках настоящего отчета оценщиком использованы **метод выделения и метод сравнения продаж** с последующим согласованием результатов.

Расчет стоимости земельного участка методом выделения

Определение стоимости земельного участка производилось путем вычитания из стоимости единого объекта (земельный участок с расположенным на нем строением) согласно результатам доходного и сравнительного подходов стоимости строения с учетом физического износа согласно затратному подходу. Расчеты и результаты приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 39. Стоимость земельного участка методом выделения

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость земельного участка с учетом строения доходным подходом ³⁰ , руб.	Стоимость земельного участка с учетом строения сравнительным подходом ³¹ , руб.	Средняя стоимость согласно двум подходам	Стоимость строения затратным подходом ³² , руб.	Стоимость земельного участка, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
					СРЗНАЧ((5);(6))		(6)-(7)
1	Земельный участок кад. № 77:09:0001025:64	3 231					38 312 955
	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042		162 951 232	180 711 717	171 831 475	133 782 295	38 049 180
	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040		570 565	-	570 565	306 790	263 775

Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж

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

Краткая характеристика объектов-аналогов³³ представлена в следующей таблице:

Таблица 40. Аналоги для земельных участков под зданиями

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Город	Москва	Москва	Москва
Метро	Щелковская	Алма-Атинская	Каширская
Улица	1-й Иртышский пр-д, вл.1	2-й Капотнинский проезд	1-й Котляковский пер, вл3
Назначение	пром	пром	пром
Общая площадь, кв. м.	7 540	4 200	12 008
Коммуникации	по участку	по участку	по участку
Дата публикации	17.03.2016	26.02.2016	02.03.2016
Стоимость объекта	75 000 000	45 000 000	80 000 000
Стоимость, руб./кв. м.	9 947	10 714	6 662
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniya_515895470	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_735350934	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_719109426

Обоснование корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

³⁰ См. таблица 31, стр. 47

³¹ См. таблица 34, стр. 56

³² См. таблица 38, стр. 64

³³ Объявления о предложении к продаже земельных участков приведены в Приложении 5

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь объекта;
- на назначение объекта;
- на доступность;
- на коммуникации.

Корректировка на объем передаваемых прав

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 1, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 1.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору равна 1.

Корректировка на дату предложения

Корректировка в данном случае равна 1, т.к. дата объявлений не превышает 6 месяцев относительно даты оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на снижение цены в процессе торгов описана в п. 5.7 настоящего отчета. В результате анализа рынка предложений к продаже земельных участков на дату оценки выявлены единичные предложения к продаже свободных земельных участков.

В связи с чем, в рамках настоящих расчетов допускается значение скидки на торг в размере 0%.

Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих величину арендной ставки для объектов недвижимости. В рамках настоящего отчета аналоги подбирались, учитывая местоположение объекта оценки с приблизительно одинаковой конъюнктурой рынка, корректировка равна 1.

Корректировка на площадь объекта

В результате анализа рынка определена зависимость величины арендной ставки от площади объекта (см. стр. 24 Земельные участки). Объектом оценки является земельный участок площадью до 10 000 кв.м. Согласно данным представленным в таблице 22, стр.

24 объекта с площадью до 10 000 кв.м. попадают в одну категорию. Таким образом, корректировка для подобных аналогов составляет 1.

К аналогам общей площадью 10 000 – 25 000 кв.м. по отношению к объекту оценки необходимо применить повышающую корректировку 1,04.

Корректировка на назначение

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую категорию земель, корректировка на данному фактору равна 1.

Корректировка на доступность

Объект оценки и аналоги имеют сопоставимую доступность, корректировка на данному фактору равна 1.

Корректировка на коммуникации

Объект оценки и аналоги обеспечены примерно одинаковым набором коммуникация, корректировка на данному фактору равна 1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка под объектами оценки представлен в следующей таблице:

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости земельного участка кад. № 77:09:0001025:64

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена 1 кв. м., рублей		9 947	10 714	6 662
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 662
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 662
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 662
Дата оценки/публикации		17.03.2016	26.02.2016	02.03.2016
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 662
Снижение цены в процессе торгов	продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 662
Местоположение	бульвар Кронштадский, 16А	1-й Иртышский пр-д, вл.1	2-й Капотнинский проезд	1-й Котляковский пер, вл3
Ориентировочная удаленность от объекта оценки, км		16,5	30	23,3
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 662
Площадь объекта	3 231	7 540	4 200	12 008
Корректировка		1	1	1,04

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 928
Назначение объекта	пром.	пром	пром	пром
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 928
Доступность	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 928
Коммуникации	по участку	по участку	по участку	по участку
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена 1 кв. м., руб.		9 947	10 714	6 928
Средняя стоимость за 1 кв.м., руб.				9 196
Стоимость объекта, руб.				29 712 276

Согласование результатов расчета стоимости земельного участка различными методами

Результаты согласования приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 42. Рыночная стоимость земельного участка

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость согласно методу распределения ³⁴ , руб.	Удельный вес	Стоимость согласно методу сравнения продаж ³⁵ , руб.	Удельный вес	Согласованная стоимость с учетом НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7
						(4)*(5)+(6)*(7)
1	Земельный участок кад. № 77:09:0001025:64	38 312 955	50%	29 712 276	50%	34 012 616

Величина стоимости условных земельных участков под объектами оценки определена в нижеследующей таблице:

Таблица 43. Рыночная стоимость условных земельных участков под строениями

№ п/п	Наименование объекта оценки	Внутренняя площадь строения, кв.м.	Доля площади условного земельного участка	Согласованная стоимость земельного участка ³⁶ , руб.	Стоимость условного земельного участка, руб.
1	2	3	4	5	6
			(3)/Итого(3)		(4)* Итого(5)
1	Земельный участок под зданием: Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	0,996		33 876 566
2	Земельный участок под зданием: Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	0,004		136 050
	Итого:	4 283,6	1,0000	34 012 616	34 012 616

³⁴ См. таблица 39, стр. 69

³⁵ См. таблица 41, стр. 71

³⁶ См. таблица 42, стр. 72

Итоговая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода без учета стоимости земельного участка составляет:

Таблица 44. Итоговая стоимость в рамках доходного подхода без учета стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость объекта недвижимости доходным подходом ³⁷ , руб.	Стоимость земельного участка, ³⁸ руб.	Стоимость строения в рамках доходного подхода, руб.
1	2	3	4	5
				(3)-(4)
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	162 951 232	33 876 566	129 074 666
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	570 565	136 050	434 515

Итоговая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка составляет:

Таблица 45. Итоговая стоимость в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость объекта недвижимости сравнительным подходом ³⁹ , руб.	Стоимость земельного участка ⁴⁰ , руб.	Стоимость строения в рамках сравнительного подхода, руб.
1	2	3	4	5
				(3)-(4)
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	180 711 717	34 012 616	146 699 101

6.6. Согласование результатов

При оценке объекта недвижимости оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости: доходный, сравнительный и затратный. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

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

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. В результате анализа отмечаем, что затратный подход в наименьшей степени отражает поведение инвесторов на рынке. При этом достоверность и полнота информации выше, чем у прочих подходов.
2. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

³⁷ См. таблица 31, стр. 47

³⁸ См. таблица 43 стр. 72

³⁹ См. таблица 34, стр. 56

⁴⁰ См. таблица 43 стр. 72

Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

3. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако при применении доходного подхода Оценщик принял ряд допущений и ограничений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V руб.) определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3$$

- V_1, V_2, V_3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, в рублях;
- Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Для объектов рассчитанных сравнительным и доходным подходом распределение удельных весов происходило следующим образом:

Показатели	Подход		
	Доходный, (%)	Сравнительный, (%)	Затратный, (%)
Достоверность и полнота информации	40	40	20
Допущения, принятые в расчетах	30	40	30
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	20	70	10
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	30	20
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	60	20	20
ИТОГО:	40	40	20

В случае невозможности применения доходного и сравнительного подходов, затратному подходу присваивается весовой коэффициент 100%.

В случае невозможности применения сравнительного подхода, доходному и затратному подходам присваивались весовые коэффициенты по 50%.

Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объектов оценки представлены в следующей таблице.

Таблица 46. Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость доходным подходом ⁴¹ , руб.	Удельный вес	Стоимость сравнительным подходом ⁴² , руб.	Удельный вес	Стоимость затратным подходом ⁴³ , руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с учетом НДС округленно, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
									$(4)*(5)+(6)*(7)*(8)*(9)$
1	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1042	4 267	129 074 666	40%	146 699 101	40%	133 782 295	20%	137 066 000
2	Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040	16,6	434 515	50%	Не применялся	0%	306 790	50%	371 000
3	Земельный участок кад. № 77:09:0001025:64	3 231	Не применялся	0%	Не применялся	0%	34 012 616	100%	34 013 000 (без учета НДС)
	Итого:								171 450 000

⁴¹ См. таблица 44, стр. 73

⁴² См. таблица 45, стр. 73

⁴³ См. таблица 38, стр. 64 и земельный участок см. таблица 43, стр. 72

7. Итоговое заключение

7.1. Сертификат качества

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в отчете.

оценка была проведена, а настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
 - Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 июля 2007 г.
 - Стандартов и правил оценочной деятельности «оценка недвижимости» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Профессиональная деятельность оценщика застрахована.*

2.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 16А и принадлежащего ООО «Фирма Проектстроймонтаж» по состоянию на 22 марта 2016г. с учетом НДС составляет:

171 450 000 рублей
(Сто семьдесят один миллион четыреста пятьдесят тысяч рублей)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего отчета.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 июля 2007 г., стандартов и правил оценочной деятельности «оценка недвижимости» Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Оценщик _____ **А.С. Кисляков**

Директор
ООО «Информационно-
консультационная фирма «Вес»: _____ **А.В. Пелевин**

8. Приложения

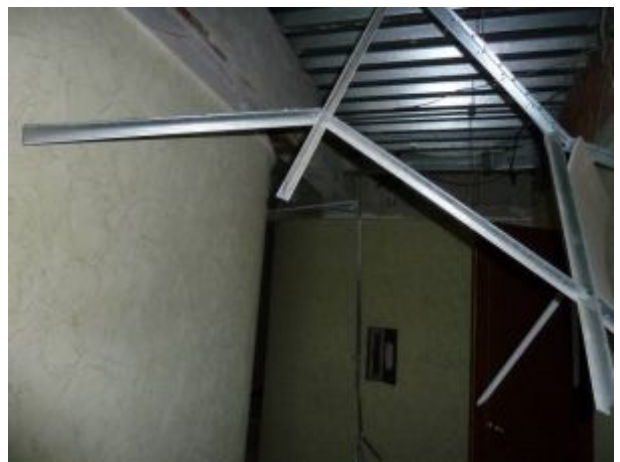
<i>Приложение 1. Фотографии объекта оценки.....</i>	<i>79</i>
<i>Приложение 2. Право подтверждающие документы на объект оценки.....</i>	<i>93</i>
<i>Приложение 3. Интернет - объявления о сдаче в аренду.....</i>	<i>116</i>
<i>Приложение 4. Интернет - объявления о продаже.....</i>	<i>139</i>
<i>Приложение 5. Интернет - объявления о продаже земельных участков.....</i>	<i>153</i>
<i>Приложение 6. Копии документы оценщиков.....</i>	<i>157</i>

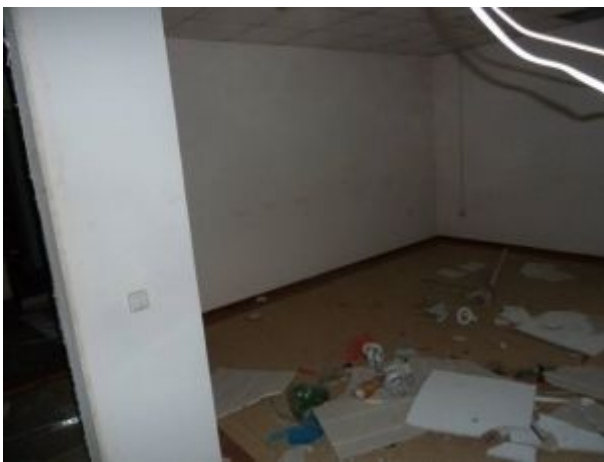
Приложение 1.

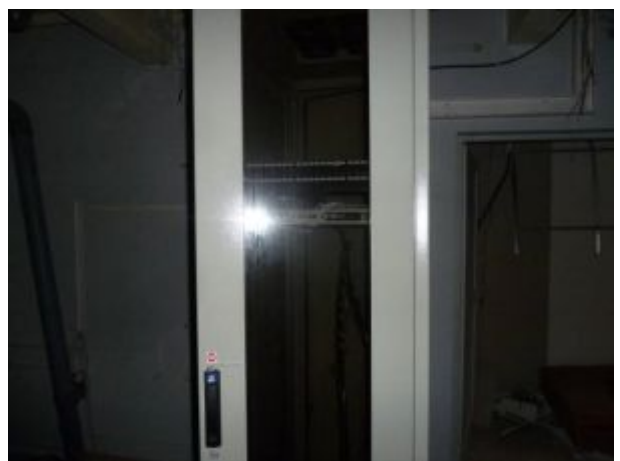
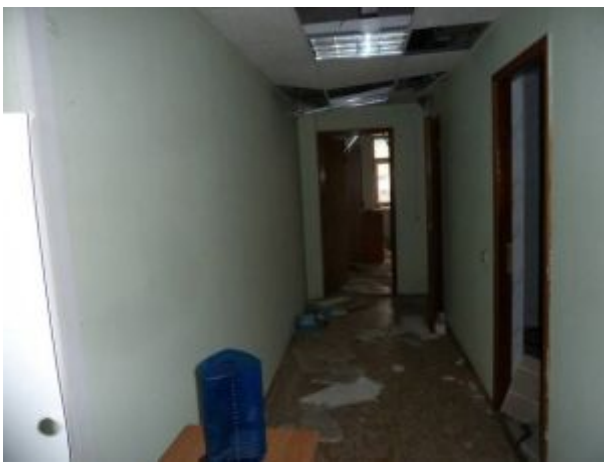
Фотографии объекта оценки

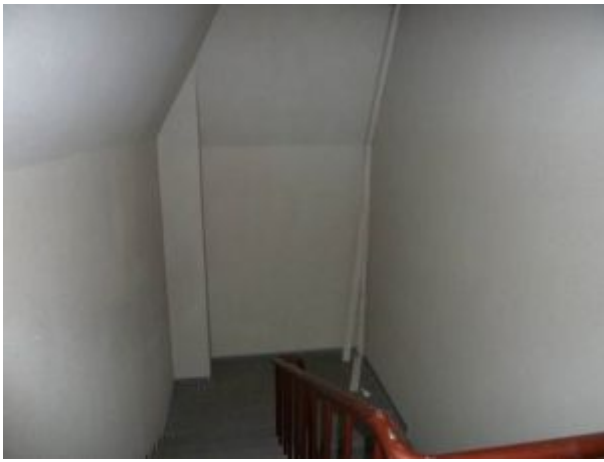
1-й столбик









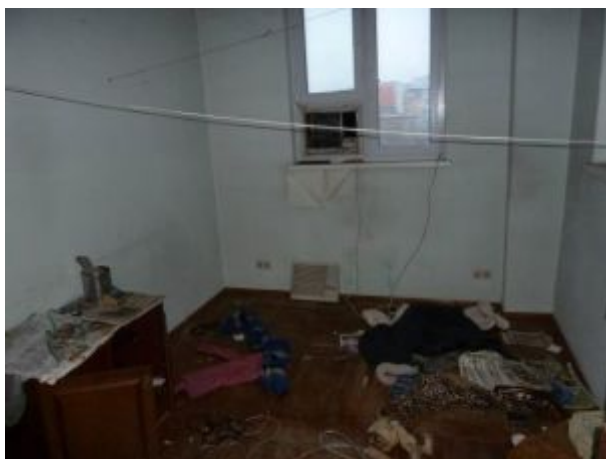


Серединная часть

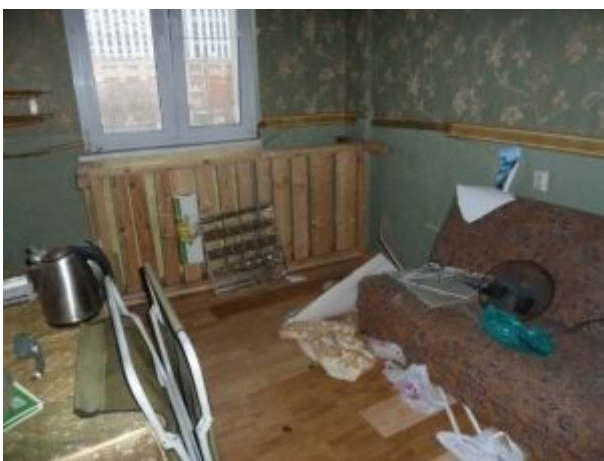




2-й столбик



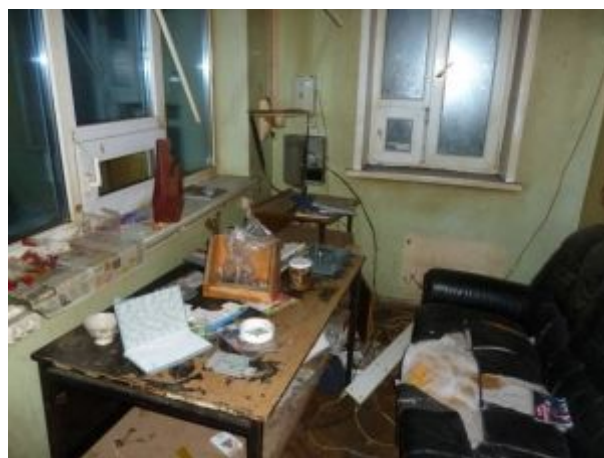
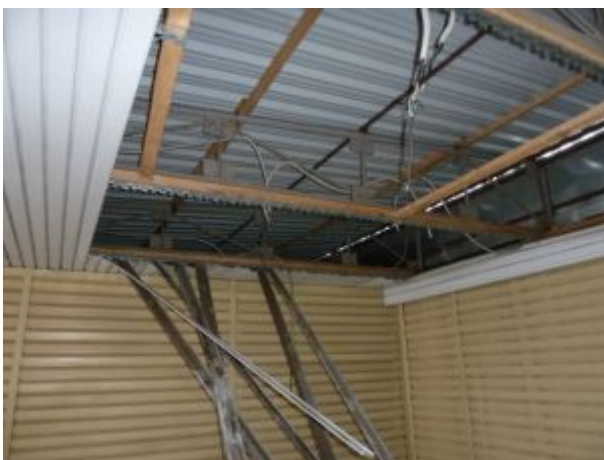








Нежилое здание, кад. № 77:09:0001025:1040



Приложение 2.

Право подтверждающие документы на объект оценки

Код
Форма по ОКУД
по ОКПО
59012323

Общество с ограниченной ответственностью «ФирмаПроектстроймонтаж»
организация

структурное подразделение

Основание для проведения инвентаризации: приказ, восстановление, восстановление, восстановление
нужное зачеркнуть

Вид деятельности
номер
дата
01.03.2016
Дата начала инвентаризации
29.02.2016
Дата окончания инвентаризации
01.03.2016
Вид операции

Номер документа	Дата составления
4	01.03.2016

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств Недвижимое имущество

Основные средства

находящиеся

в собственности

в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. аренованные
Москва, Кронштадтский бульвар 16«А»

Местонахождение

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы 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:

Конкурсный управляющий
подпись

Тимашков В.А.
расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета						
		наименование	дата	номер		инвентарный заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	Кадастровая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.							
												3	4	5	7	8	9	10
1	2				6													
1	Земельный участок с кадастровым (условным) номером 77:09:0001025:64, площадь 3 231 кв. м.; по адресу: г. Москва, бульвар Кронштадтский, вл.16А				14.12. 2012 год						1	123 845 425,47						
2	Нежилое помещение с кадастровым (условным) номером 77:09:0001025:1042, площадь 4 267 кв. м.; по адресу: г. Москва, бульвар Кронштадтский, А..16А				14.02. 2003 год						1	360 626 785,10						
3	Нежилое помещение с кадастровым (условным) номером 77:09:0001025:1040, площадь 16,6 кв. м.; по адресу: г. Москва, бульвар Кронштадтский, А..16А строение 1				14.02. 2003 год						1	465928,14						
Итого по странице:										Итого	3							

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

три

Прощью

б) общее количество единиц фактически

три

Прощью

в) на сумму фактически четыре миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать восемь рублей 71 коп

Прощью

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров три
прописью
- б) общее количество единиц фактически три
прописью
- в) на сумму фактически четыре миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать восемь рублей руб. 71 коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.
Председатель комиссии

Конкурсный управляющий Тимашков В.А.
должность расшфривка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, 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.

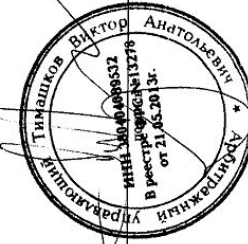
Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий Тимашков В.А.
должность расшфривка подписи

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный управляющий
должность

Тимашков В.А.
расшфривка подписи

« 01 » марта 2016 г.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

повторное, взамен свидетельства: 22.02.2012

24 ФЕВ 2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.02.2003 г. с Закрытым акционерным обществом "Коммунально-производственное объединение "Ленинградское"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Проектстроймонтаж", ИНН: 7713320750, ОГРН: 1027700140709

Вид права: Собственность

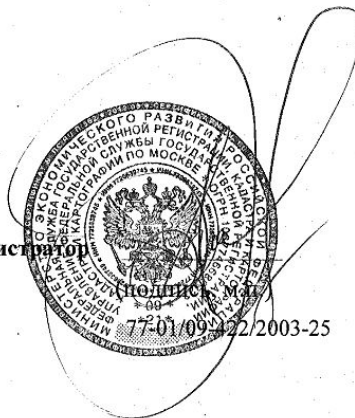
Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:1042

Объект права: здание, назначение: нежилое, 4 - этажное, кроме того мансарда, общая площадь 4 267 кв.м. , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.16А.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/09-422/2003-25

Государственный регистратор



Федосова Т. О.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-192690	
Кадастровый номер:	77:09:0001025:1042
Номер кадастрового квартала:	77:09:0001025
Предыдущие номера:	3401282
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	125212 Москва, р-н Головинский, бул Кронштадтский, д 16а		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	4267.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	4		
6	Материал наружных стен:	Крупноблочные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	360626785.10		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0001025:1323, 77:09:0001025:1324, 77:09:0001025:1325, 77:09:0001025:1326, 77:09:0001025:1327, 77:09:0001025:1328, 77:09:0001025:1329, 77:09:0001025:1330, 77:09:0001025:1331, 77:09:0001025:1332, 77:09:0001025:1333, 77:09:0001025:1334, 77:09:0001025:1335, 77:09:0001025:1336, 77:09:0001025:1337, 77:09:0001025:1338		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-01/09-422/2003-25 от 07.05.2003, Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Проектстроймонтаж"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.			

(полное наименование должности)	Подпись	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (Иванов Ф.И.И.)
---------------------------------	---------	------------------------------------

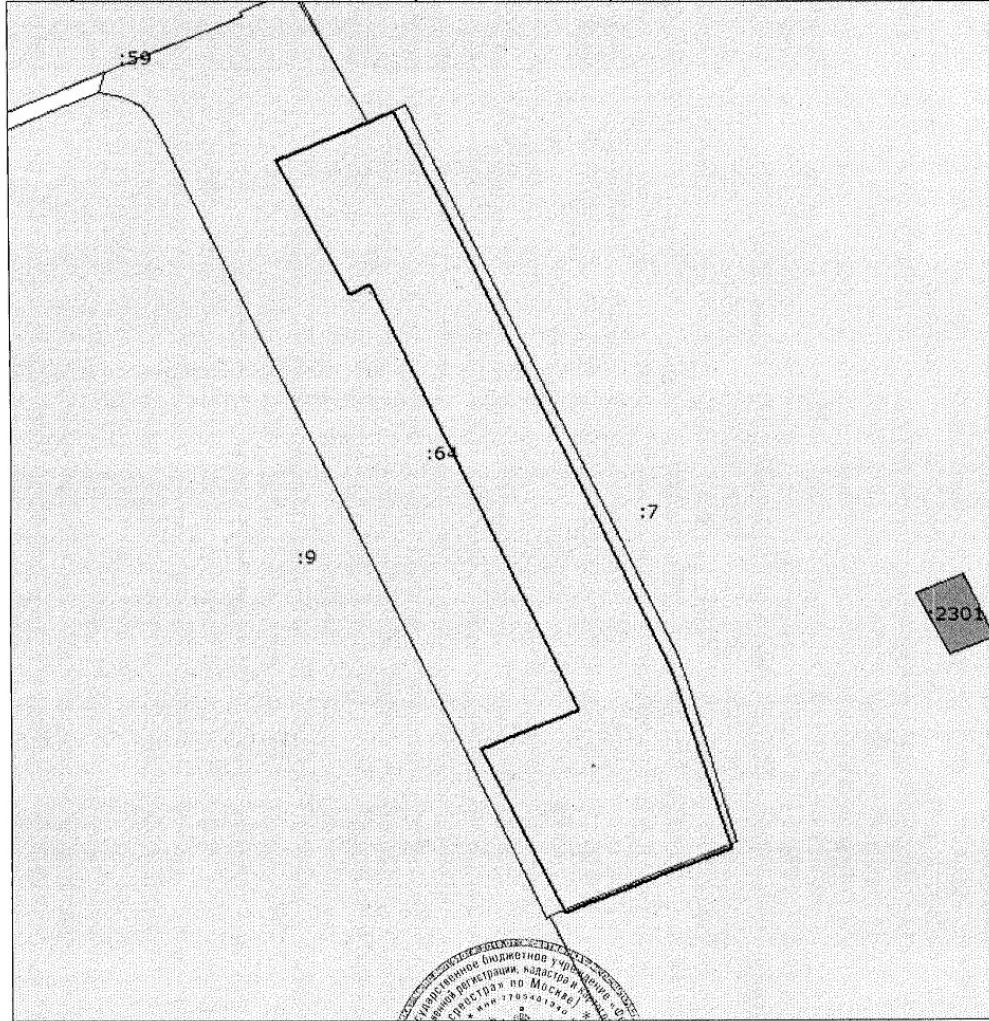


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-192690			
Кадастровый номер:		77:09:0001025:1042	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 700

(полное наименование должности)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
	(инициалы, фамилия) КОМАРОВА Н.В.



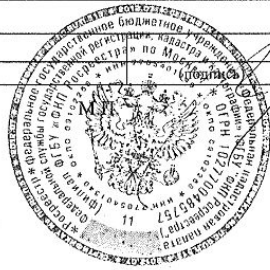
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-192690			
Кадастровый номер:		77:09:0001025:1042	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека в силу закона

(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)
---------------------------------	---------------------



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
КОМАРОВА Н.В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи:

24 ФЕВ 2016

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ б/н от 14.02.2003 г. (2-785)
Закрытое акционерное общество "КОММУНАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ "ЛЕНИНГРАДСКОЕ"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ФИРМА
ПРОЕКТСТРОЙМОНТАЖ", ИНН: 7713320750, ОГРН: 1027700140709

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:1040

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 16,6 кв.м, инв.№
3402948, лит. 10, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.16А,
стр.1.

Существующие ограничения (обременения) права: запрещение сделок с имуществом

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"
мая 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/09-422/2003-27

Государственный регистратор

(подпись) _____
77-01/09-422/2003-27



Федосова Т. О.

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-192740	
Кадастровый номер:	77:09:0001025:1040
Номер кадастрового квартала:	77:09:0001025
Предыдущие номера:	3402948
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	125212 Москва, р-н Головинский, бул Кронштадтский, д 16а, строен 1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	16.6 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	465928.14		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0001025:1321		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-01/09-422/2003-27 от 07.05.2003, Общество с ограниченной ответственностью "ФИРМА ПРОЕКТСТРОЙМОНТАЖ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих учету в кадастре	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте); Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.			

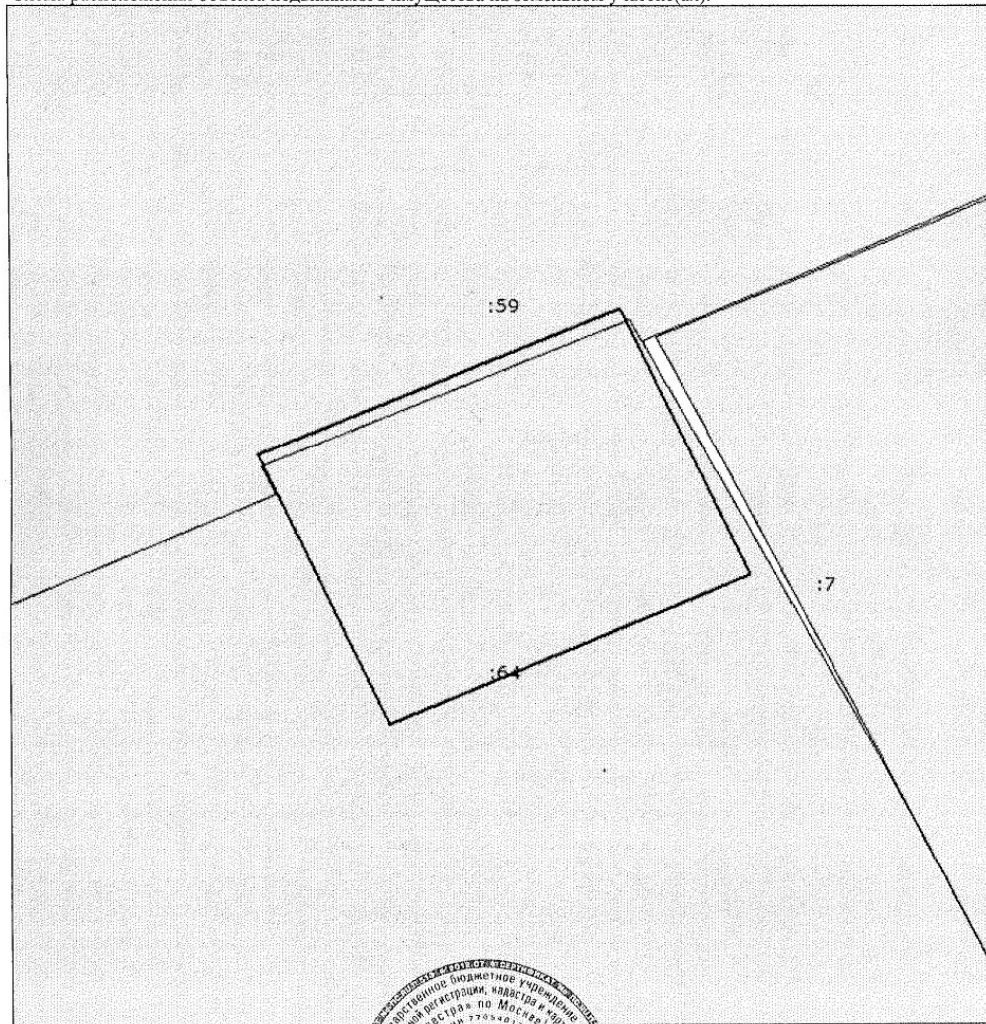
(полное наименование должности)	Подпись	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (инициалы, фамилия) КОМАРОВА Н.В.
---------------------------------	---------	---



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

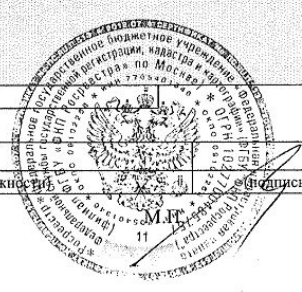
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-192740			
Кадастровый номер:		77:09:0001025:1040	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 100

(полное наименование должности)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
(подпись)	Комлева И.В. (фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-192740			
Кадастровый номер:		77:09:0001025:1040	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Запрещение

(полное наименование должности)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (инициалы, фамилия) КОМАРОВА Н.В.
---------------------------------	---





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

повторное, взамен свидетельства: 14.12.2012

Дата выдачи:

24 ФЕВ 2016

Документы-основания: • Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 03.10.2012 №4769-09 ДЗР

• Договор купли-продажи земельного участка от 11.10.2012 №М-09-СО1701

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Проектстроймонтаж", ИНН: 7713320750, ОГРН: 1027700140709

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:09:0001025:64

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств гаражей (1.2.3), общая площадь 3 231 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, бульв.Кронштадтский, вл.16А.

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, запрещение сделок с имуществом

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-14/039/2012-558

Государственный регистратор

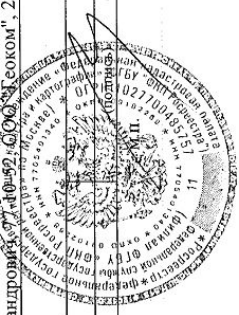


Федосова Т. О.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-194359

1	Кадастровый номер:	77:09:0001025:64	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	77:09:0001025				
5	Предыдущие номера:	77:09:0001025:20	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2007		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, Кронштадтский бульвар, вл. 16А					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: участки размещения административно-деловых объектов; объекты размещения офисных помещений (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов; объекты размещения помещений и технических устройств гаражей (1.2.3)					
12	Площадь: 3231+/14 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 123845425,47 руб.					
14	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Проектстроймонтаж"	77-77-14/039/2012-558 от 14.12.2012	—	—		
15	Особые отметки: Кадастровый номер 77:09:0001025:64 равнозначен кадастровому номеру 77:09:01025:064. Предыдущий кадастровый номер 77:09:0001025:20 равнозначен кадастровому номеру 77:09:01025:020.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земельного участка): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильев Игорь Александрович № 059-600-1000 "Аеоком", 23.08.2012 г.					



В Е Д У Щ И Й И Н Ж Е Н Е Р
К (полное наименование должности)

К (полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-194359	2	3	Всего листов: 5
<p>1 Кадастровый номер: 77:09:0001025:64</p> <p>4 План (чертеж, схема) земельного участка</p>			
5 Масштаб 1:1500	<p>Ведущий инженер КОМАРОВА Н.В.</p> <p>(полное наименование должности)</p> <p>(инициалы, фамилия)</p>		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-194359

1		Кадастровый номер:	77:09:0001025:64	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4							
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части				
1	2	3	4				
1	1	67	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.09.2017. Иные ограничения (обременения) прав				
2	2	1670	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 18.09.2017. Иные ограничения (обременения) прав				
3	—	весь	Запрещение				
4	—	весь	Ипотека в силу закона				
Открытое акционерное общество Банк "Народный кредит"							



(полное наименование должности)

(инициалы, фамилия)

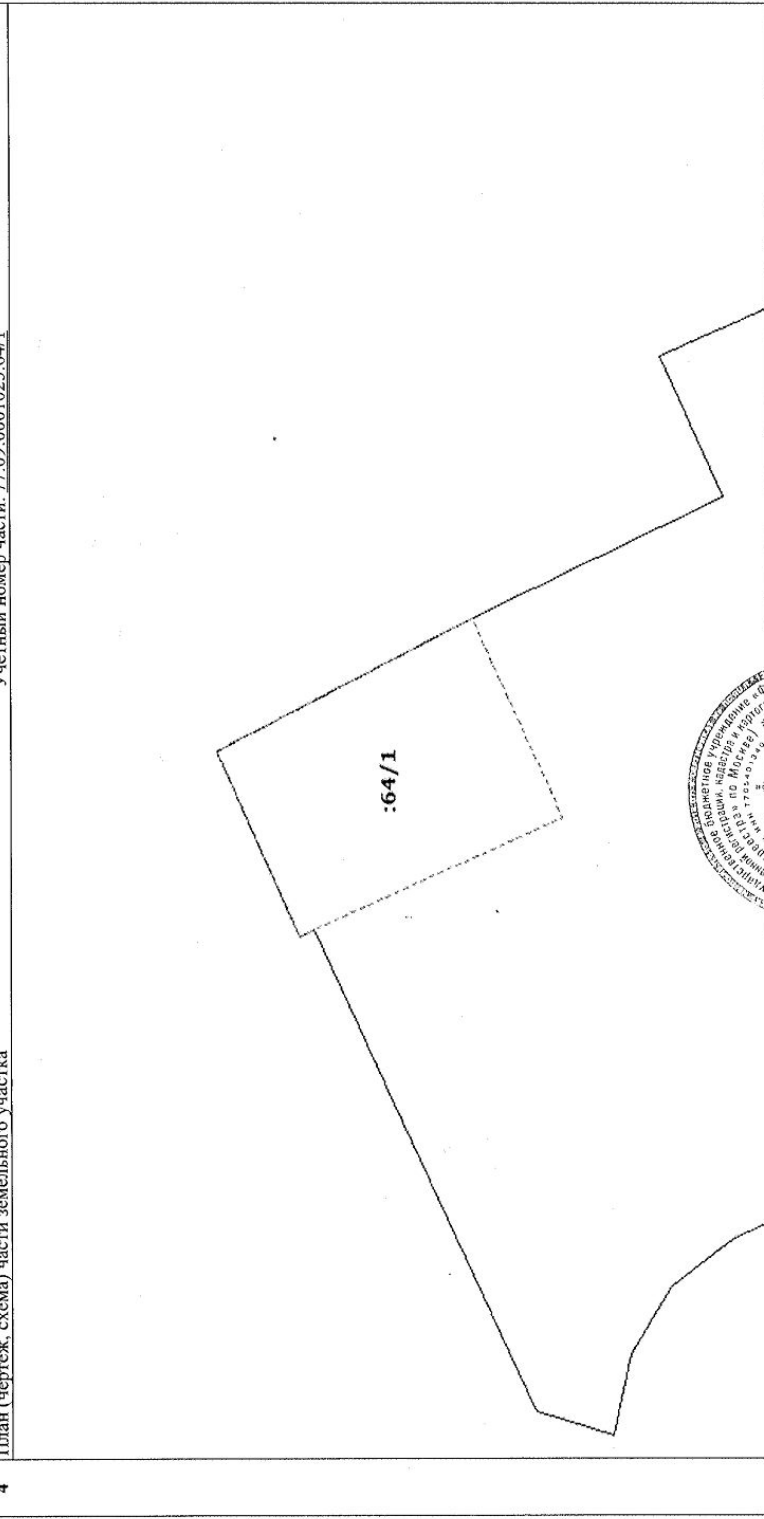
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

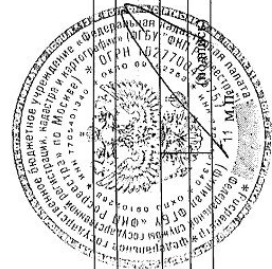
КОМАРОВА Н.В.

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-194359

1	Кадастровый номер: 77:09:0001025:64	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 77:09:0001025:64/1				
					
5	Масштаб 1:200				



В. ДУШИ ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)
В. ДУШИ

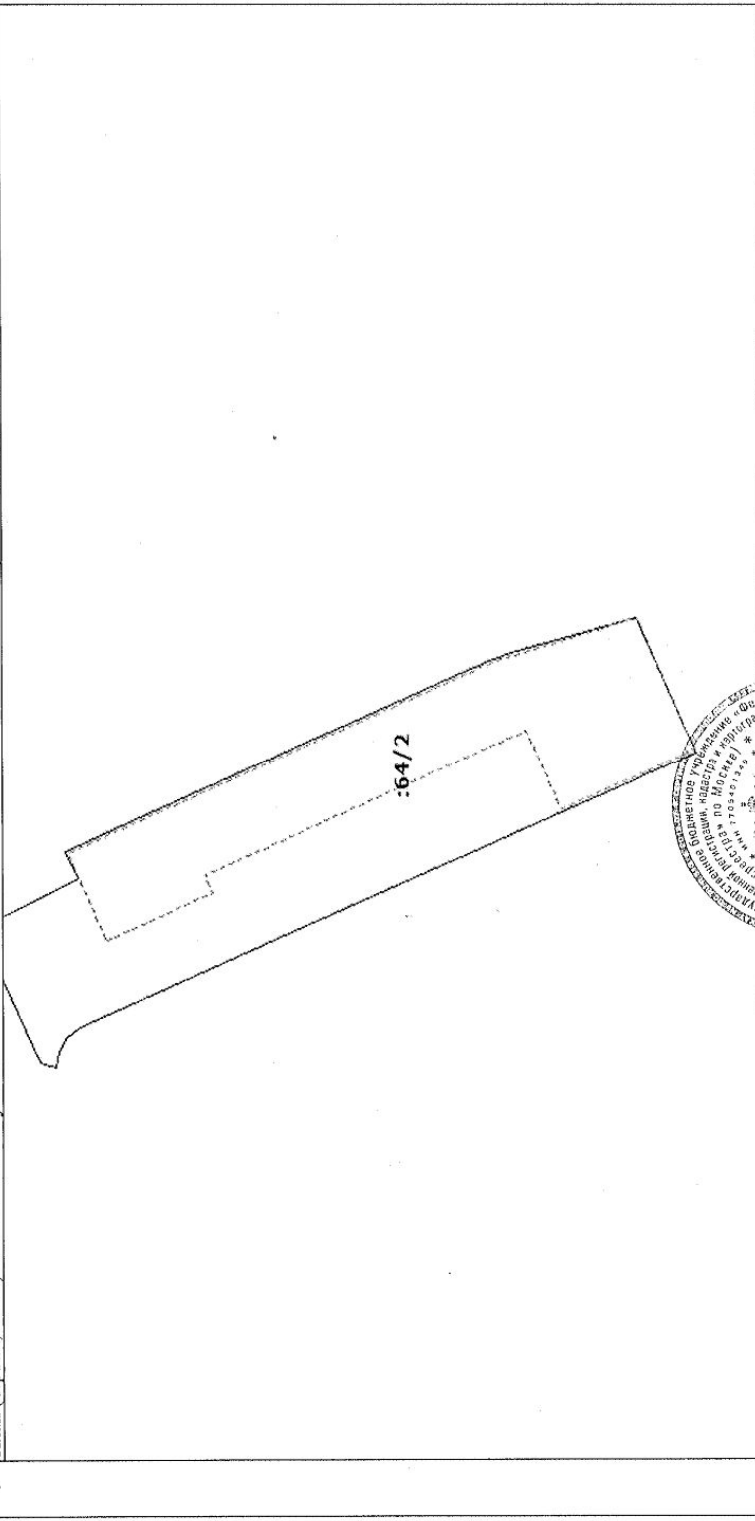
(полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

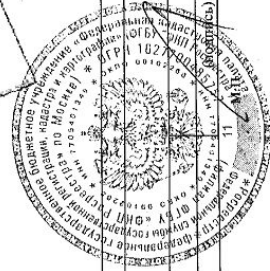
"20" февраля 2016 г. № 77/501/16-194359

1	Кадастровый номер: 77:09:0001025:64	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка				

Учетный номер части: 77:09:0001025:64/2



5 Масштаб 1:1000



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
(инициалы, фамилия)
КОМАРОВА Н.В.

(полное наименование должности)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 21.01.2016

№ 77/100/007/2016-25

На основании запроса от 12.01.2016, поступившего на рассмотрение 12.01.2016, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Фирма Проектстроймонтаж", ИНН: 7713320750, ОГРН: 1027700140709; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, проезд Линейный, д. 6А принадлежали следующие объекты недвижимого имущества - в период с 30.11.2012 по 12.01.2016

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0001025:1040
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	16, 6 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.16А, стр.1
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/09-422/2003-27
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ б/н от 14.02.2003 г. (2-785) Закрытое акционерное общество "КОММУНАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ЛЕНИНГРАДСКОЕ"
1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение)	

	права:	
	1.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра. Управлению Росреестра по Москве не проводить регистрационные действия: г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.16А, стр.1, кад.№ 77:09:0001025:1040, Здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 16, 6 кв.м, инв.№ 3402948, лит. 10
	номер государственной регистрации:	77-77-15/033/2013-635
2.	2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0001025:1042
	наименование объекта:	здание
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	4 267 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, бульв.Кронштадтский, д.16А
	2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2003
	номер государственной регистрации:	77-01/09-422/2003-25
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 14.02.2003 г. с Закрытым акционерным обществом "Коммунально-производственное объединение "Ленинградское"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3. Ограничение (обременение) права:	
	2.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-09/042/2013-638
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0001025:64
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств гаражей (1.2.3)
	площадь объекта:	3 231 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, бульв.Кронштадтский, вл.16А

3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.12.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-14/039/2012-558
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 03.10.2012 №4769-09 ДЗР; Договор купли-продажи земельного участка от 11.10.2012 №М-09-СО1701
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра имущества, запретить Управлению Росреестра по Москве проводить регистрационные действия в отношении: г.Москва, бульв.Кронштадтский, вл.16А, кад.№ 77:09:0001025:64, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств гаражей (1.2.3), общая площадь 3 231 кв. м
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/012/2015-554/1
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-09/042/2013-638

Выписка выдана: Тимашков Виктор Анатольевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные территориальными органами Управления Росреестра по Московской области. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

(подпись, М.П.)

Филонова Н.С.

(фамилия, инициалы)

Информация, содержащаяся в выписке из ЕГРП, для последующего предоставления в органы государственной власти, органы государственного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения муниципальных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны предоставлять самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Прошито, пронумеровано
Количество листов *24*
Регистратор *Иванова И.И.*
Подпись *Иванова И.И.*
Дата *21.08.2010*





МОСВОДОКАНАЛ

Акционерное общество «Мосводоканал»

Плетешковский пер., д.2, Москва, 105005 Тел. (499) 763-34-34 факс (499) 265-22-01 E-mail: post@mosvodokanal.ru

290216

№ 01/09иех-2955/16

На № 01 от 05.02.16

О договорных отношениях

Конкурсному управляющему
ООО «Фирма Проектстроймонтаж»

В.А.ТАМАШКОВУ

Уважаемый Виктор Анатольевич!

В ответ на Ваш запрос №01 от 05.02.2016 сообщаем, что ООО «Фирма Проектстроймонтаж» (ОГРН 1027700140709, ИНН 7713320750) абонентом АО «Мосводоканал» не является.

Директор
Управления «Мосводосбыт»

Е.В.Масалов

Алексеева Ю.В.
8 499 261 23 80



Приложение 3.


Интернет - объявления о сдаче в аренду

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Склад, 1000 м² м. Преображенская площадь

Размещено 9 марта в 15:49. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 267, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **сейчас**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **сейчас**

Арендная плата **375 000 руб. в месяц**

Агентство: **Складская недвижимость НОРМА**
на Avito с сентября 2014

Контактное лицо: Виктория

☎ 8 910 425-77-00 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Метро: **М** Преображенская площадь 1.9 км **М** Бульвар Рокоссовского 2.1 км
М Сокольники 2.8 км

Адрес: Краснобогатырская ул

Сдам складское помещение 1000 м²
1263 м. Преображенская площадь, 2 м.п. Складское помещение площадью 1000 кв.м. Высота потолка - 8 м, пол - бетон. Сданы ворота на уровне земли. Все коммуникации: вода, свет, газ и т.д. Возможность использовать под производство. Удобный подъезд для легкового и грузового транспорта, въезд для «евро»-фура. Возможен круглосуточный доступ. Есть офисные помещения. Подберем подходящий объект по Вашим требованиям. Без комиссии.

Номер объявления: 716726962

✉ Написать арендодателю ★ В избранное ▲ Пожаловаться ➦ Поделиться

Похожие объявления: **сейчас**

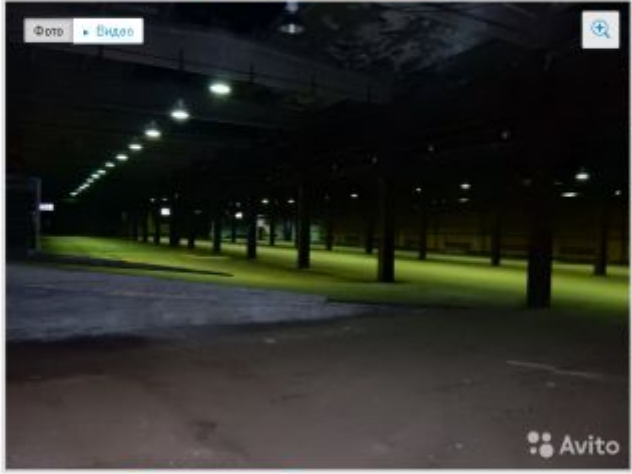
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_m._preobrazhenskaya_ploschad_716726862

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Производство или склад 4000 м², аренда от 600 кв

Размещено 15 марта в 14:26. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 76, сегодня 3



Арендная плата **1 800 000 руб. в месяц**

Передать данные с 01.мар.авито.рф

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премьум-размещение **бонус**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **бонус**

Арендная плата **1 800 000 руб. в месяц**

Агентство **Дмитрий**

Контактное лицо Дмитрий

☎ 8 916 531-49-20 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва

Метро **Водный стадион 2.6 км** **Речной вокзал 2.5 км** **Петровско-Разумовская 4.3 км**

Адрес Солнечная ул, 4с1

Сдам производственное помещение 4000 м²

Без комиссии прямая аренда от собственника. Сдается теплое производственно-складское помещение на огороженной и охраняемой территории. Высота потолка 6 м. Помещение имеет 4 ворот под фуру, оборудовано санузлами и комнатой отдыха сотрудников. Установлена противопожарная сигнализация. Шаг колонн 6*9. Электрическая мощность до 1МВт. Есть кран-балки. Есть вода, канализация. Рядом на территории можно снять офисное помещение до 300 кв. м. Возможен юридический адрес. Территория благоустроена. Везде асфальт. Места под стоянку. Срочно. Дополнительная информация по телефону. Сбору видео. Серьезным арендаторам торг. Есть также меньшие площади, холодные склады и помещения под автосервис.

Номер объявления: 745531051

✉ Написать арендодателю ★ В избранное 📍 Показать ➦ Поделиться


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_ili_sklad_4000_m_arendat_ot_600_kv_745531051

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское, производственное помещение, 4400 м²

Размещено вчера в 16:29 [✕](#) [Редатировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 173, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **нова**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **нова**

Арендная плата **450 руб. в месяц**

Передана данных с 95-мг.авито.р

Арендная плата **450 руб. в месяц**

Агентство **Артем**
на Avito с сентября 2013

[8 916 341-69-59](tel:89163416959) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Метро: [м. Аннино 600 м](#) [м. Лесопарковая 900 м](#) [м. Бульвар Дмитрия Донского 1.4 км](#)

Адрес: [Варшавское шоссе д 170 Г](#)

Сдам складское помещение 4400 м²

На территории Варшавского авто тех центра сдается теплое помещение 4400м² производство,склад,возможно деление от 1000м,двое ворот под фуру,высота потолка 6 м, удаленность от метро Аннино 5 минут пешком,охраняемая территория,удобная транспортная развязка,наличие офисных помещений,и коммуникаций Аренда 460 руб за квадрат в месяц,предложение от Управляющей компании.

Номер объявления: 638070394

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

Передана данных с 95-мг.авито.р


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_4400_m_638070394

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 11000 м²

Размещено 24 февраля в 20:17. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотры: всего 480, сегодня 3



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **100%**

Арендная плата **4 950 000 руб. в месяц**

Передать деньги с 46-мг.авито.рф

Агентство: **Анатолий Викторович**
на Avito с марта 2011

☎ 8 915 350-25-58 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Метро: **М** Автозаводская 1.1 км **М** Кожуховская 800 м **М** Технопарк 1.1 км

Адрес: ул. Трофимова


Сдам складское помещение 11000 м²

Сдам теплый склад. Звезд с внешней стороны 3 транспортного кольца, Волгоградского, Ленинского и Вернадского проспекта. Пол антипыль, высота потолков 11 м, кран-балки, ворот под фуру, пандусы, естественное освещение. Площадка для отстоя автотранспорта. В комплексе имеются офисные помещения с хорошей отделкой. С охраняемая территория. Работа круглосуточная, без ограничений. Площадь 11000 кв.м, сдается от 100 кв.м. Цена от 450 рублей за кв.м в месяц, все включено, кр. Электричества.

Номер объявления: 449783740

✉ Написать арендодателю ★ В избранное ⚠ Пожаловаться ➦ Поделиться

Похожие объявления: **100%**



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_8706_m_449783740

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_11000_m_449783740

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещени

Складское помещение, 2750 м²

Размещено вчера в 10:37 [✕](#) [Редатировать, закрыть, поднять объявление](#)


Просмотры: всего 7517, сегодня 5

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **нова**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **нова**



Арендная плата **1 250 000 руб. в месяц**

Передано данных с 46-й стр. avito.ru

Арендная плата **1 250 000 руб. в месяц**

Арендодатель **Дмитрий**

[☎ 8 916 628-08-31](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Москва

Метро [Люблино 3.2 км](#) [Братиславская 2.7 км](#) [Алма-Атинская 2.7 км](#)

Адрес г. Москва, ЮВАО, р-н Капотки, пр. Проектируемый №5217

Сдам складское помещение 2750 м² в здании класса А.

В аренду предлагаются площади в современном административно-складском комплексе класса "А", 2750 кв. м (производственно-складское помещение), и от 100 до 1300 кв. м (офисные/торговые помещения). Комплекс расположен на первой линии МКАД с удобным подъездом как с внутренней, так и с внешней стороны. Склад кросс-док 2-е ворот с внешним крытым пандусом, нагрузка на пол 8 т/кв. м., отопление, электричество (2 МВт), все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, система пожаротушения автоматическая (сплинкерная), оптоволоконные телекоммуникации. Идеальная инфраструктура на комплексе: профессиональная охрана с круглосуточным видеонаблюдением объекта, парковка для личного и грузового автотранспорта, зона отдыха, кафе, шинмонтаж и автомойка. В ставку аренды все включено: НДС (18%), эксплуатационные расходы, прилегающая территория и парковка. Дмитрий. Собственник.

Номер объявления: 530848064

[✉ Написать арендодателю](#) [★ В избранное](#) [▲ Показать карту](#) [↔ Поделиться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2750_m_530848064


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2750_m_530848064

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Помещение под склад / производство 2420 м²


Размещено 3 марта в 09:00. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 84, сегодня 1



Арендная плата **1 112 000 руб. в месяц**

Передать данные с 96-й стр. avito.ru



Арендная плата **1 112 000 руб. в месяц**

Агентство **expertarenda**

Контактное лицо **Антон**

☎ 8 965 217-40-38 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Москва**

Метро **Щелковская 1.1 км** **Первомайская 2.5 км** **Черкизовская 2.7 км**

Адрес **Иркутская ул, 3**

Сдам производственное помещение 2420 м²

Предлагается в аренду помещение под производство или склад 2420 кв. м. Производственно-складская часть - 2060 кв. м, офисная часть - 360 кв. м. Производственно-складской комплекс, охраняемая территория, круглосуточный бесплатный выезд. Центральное отопление, высота потолка 4-7 м., шаг колонн - 6 м., двое ворот. Три сан узла, горячая вода, душевая. Парковка на 10 машиномест. Цена аренды 4800 руб./кв. м/год (произв.-складская часть), 9600 руб./кв. м/год (офисная часть). Цена включает НДС, коммунальные услуги, парковку. Прямая аренда, без комиссии.

Номер объявления: 738651391

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_proizvodstvo_2420_m_738651391


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_sklad_proizvodstvo_2420_m_738651391

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 1104.6 м²

Размещено вчера в 15:53 [✖](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 35, сегодня 3



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **100%**

Арендная плата **552 300 руб. в месяц**

Передано данных с 67 авито.ст

Арендная плата **552 300 руб. в месяц**

Агентство **Артем**
на Avito с сентября 2013

☎ 8 916 341-69-59 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Метро: м. Аннино 400 м | м. Лесопарковая 800 м | м. Бульвар Дмитрия Донского 1.6 км

Адрес: Варшавское шоссе д 170 б


Сдам складское помещение 1104.6 м²

На территории Варшавского авто тех центра сдается теплое складское помещение 881,3 кв.м и офисным (или подсобным) помещением 223,3 кв.м. Удаленность от метро Аннино 5 минут пешком, высота вездных ворот 3 метра(возможна монтаж вторых ворот) высота потолка 5 метров лал плитка. Аренда 500р в месяц за квадратный метр. Предложение от Управляющей компании без комиссии.

Номер объявления: 749948960

[Написать арендодателю](#) [★ В избранное](#) [▲ Поклониться](#) [➦ Поделиться](#)

Похожие объявления: **100%**



Прочитано www.avito.st

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1104.6_m_749948960

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 3000 м²

Размещено 15 марта в 10:13. [✕](#) [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)


Просмотров: всего 721, сегодня 2

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **нова**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **нова**



Арендная плата **1 500 000 руб. в месяц**

Передана данных с 96-й версии avito.ru

Арендная плата **1 500 000 руб. в месяц**

Арендодатель **Анна**

[☎ 8 925 045-51-71](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва

Метро **М** Водный стадион 1.2 км **М** Войковская 1.6 км **М** Речной вокзал 2.6 км

Адрес **Выборгская улица, 22х2**

Сдам складское помещение **3000** м²

В аренду от собственника предлагается склад площадью от 3000 до 6 000 кв.м. Стоимость аренды склада 6000 с НДС, возможен торг. Помещение можно использовать под склад или производство, в том числе пищевое. Капитальное здание с собственной территорией 1,94 Га. Все коммуникации центральные, есть газ. Электроэнергия - мощность не ограничена. Приточно-вытяжная вентиляция, спринклерная система пожаротушения. Ровные полы с антипылевым покрытием. Режим работы предприятия круглосуточно, без выходных. Круглосуточная охрана. Хорошая транспортная доступность для сотрудников от метро, удобные подъездные пути и площадка для маневрирования транспорта. Есть пандус. Склад подходит для хранения алкоголя и фармацевтической продукции. Есть офисы с хорошим ремонтом.

номер объявления: 611125084

[✉ Написать арендодателю](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [↶ Поделиться](#)

Передана данных с 96-й версии avito.ru


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_611125084

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Прямая аренда от собственника. 7000 м²

Размещено 14 марта в 19:19. [✕](#) [Редизайнировать](#), [закреть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 950, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!


- Премью-размещение **нова**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **нова**

Арендная плата **500 руб. в месяц**

Передана данных с 96-стр. avito.ru



Арендная плата **500 руб. в месяц**

Арендодатель: **Продавец**

[8 985 128-00-36](tel:89851280036) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Москва

Метро: **Речной вокзал** 3.8 км **Планерная** 5 км **Водный стадион** 6.2 км

Адрес: [ул. Ижорская, д. 5](#)

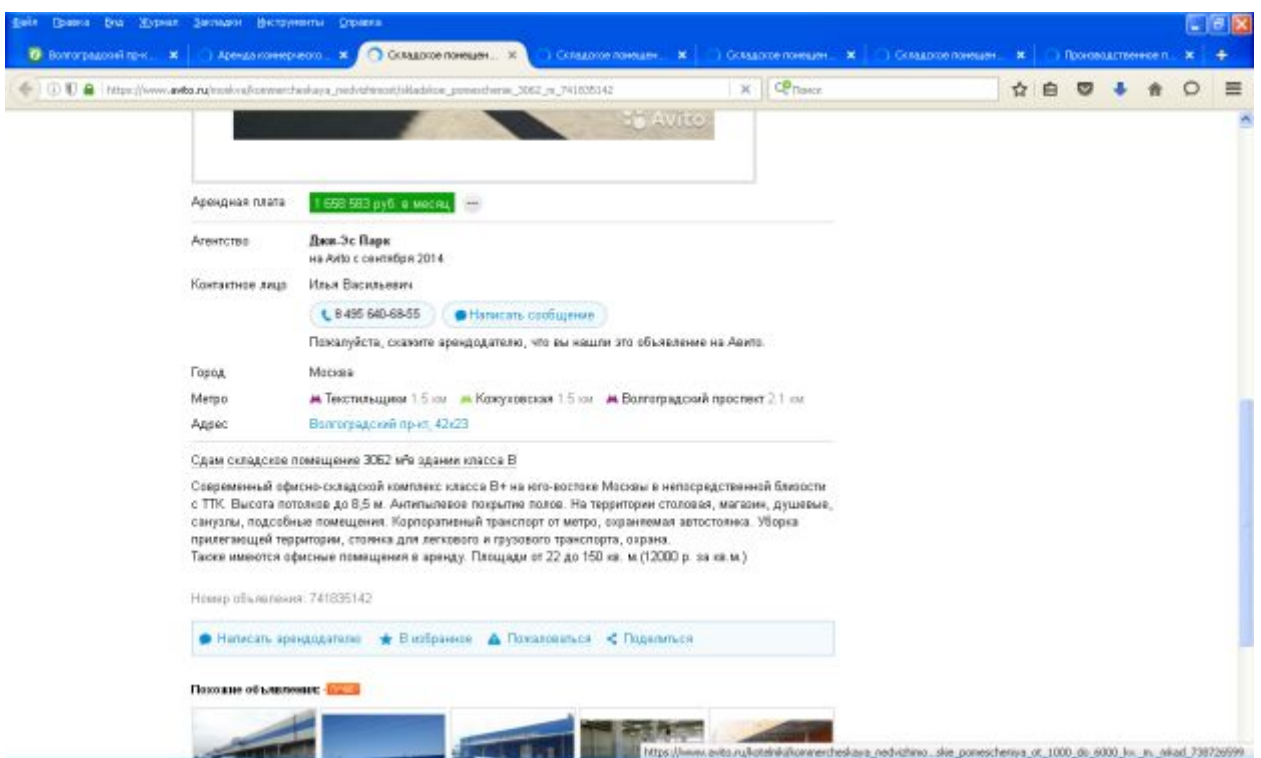
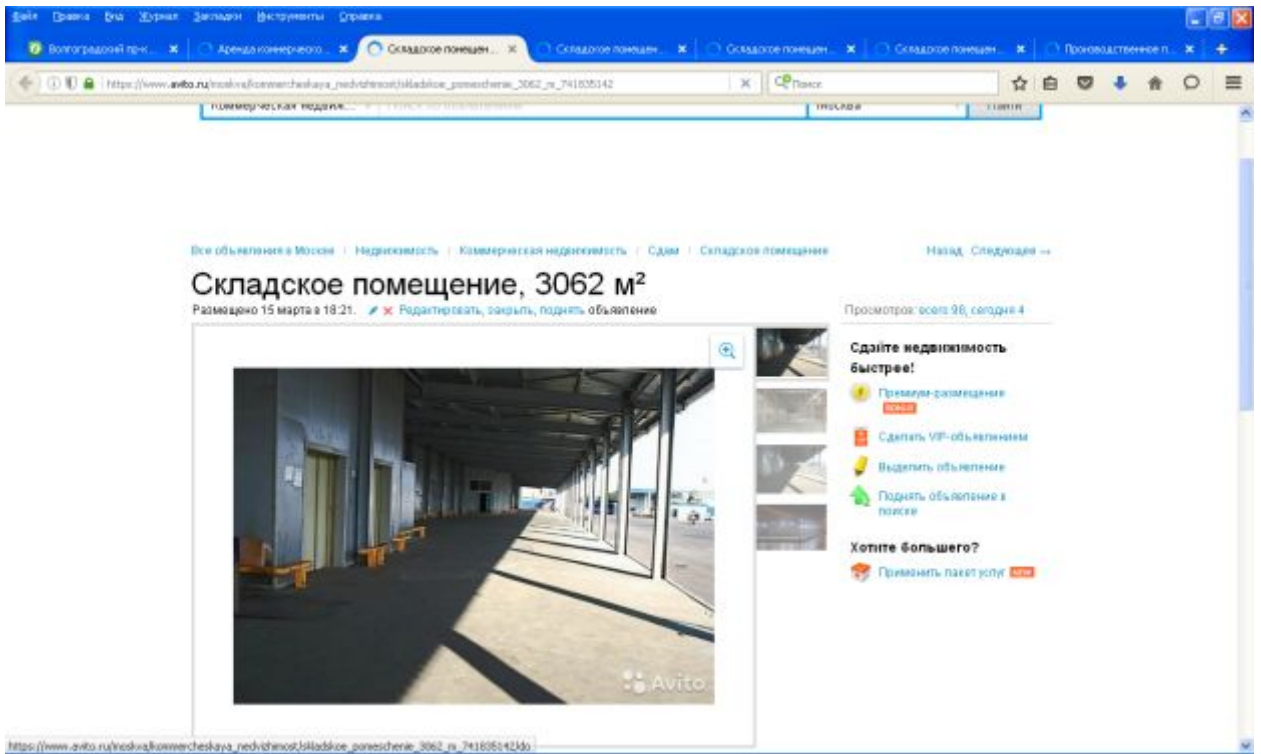
Сдам производственное помещение 7000 м²

Сдается под автобазу, автотранспортное предприятие, открытый склад и т.д. Ремзона 1250 кв.м. кран-балкой 5 тн. Высота потолков 14 м. Также в наличии офисные помещения от 20 до 160 метров, склады от 50 до 180 метров, подсобки, с/у и т.д. Открытые площадки. Все коммуникации, собственная бойлерная, круглосуточная охрана. Электричество 500 кВт. Собственная столовая, предоставление выделенного канала интернет и телефонной связи. Два поста моек для грузовой и легковой техники. Прилегающая территория 2га под открытые стоянки. Покрытие - асфальт/бетон. Огороженная территория, круглосуточная охрана. **БЕЗ КОМИССИИ!**

Номер объявления: 275984940

Передана данных с 96-стр. avito.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pryamaya_arend_otsobstvennika_7000_m_275984940




https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3062_m_741835142

Все объявления в Москве | Недвижимость | Категорическая недвижимость | Сдам | Складские помещения | Назад | Следующий -->

Аренда Склада в Москве 2960 кв м

Размещено 29 февраля в 09:30 [✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 222, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!

- Применить размещение **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выдвигать объявления
- Поднять объявление в поиске


Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Арендная плата **580 руб. в месяц**

Агентство:
на Avito с сентября 2011

Передано данных с 31.08.2018 от лица: **Виталий**



Арендная плата **580 руб. в месяц**

Агентство:
на Avito с сентября 2011

Контактное лицо: **Виталий**

[☎ 8 965 314-35-58](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Москва**

Метро: **Юго-Западная 3.7 км** **Проект Вернадского 4.3 км** **Тропарево 4.8 км**

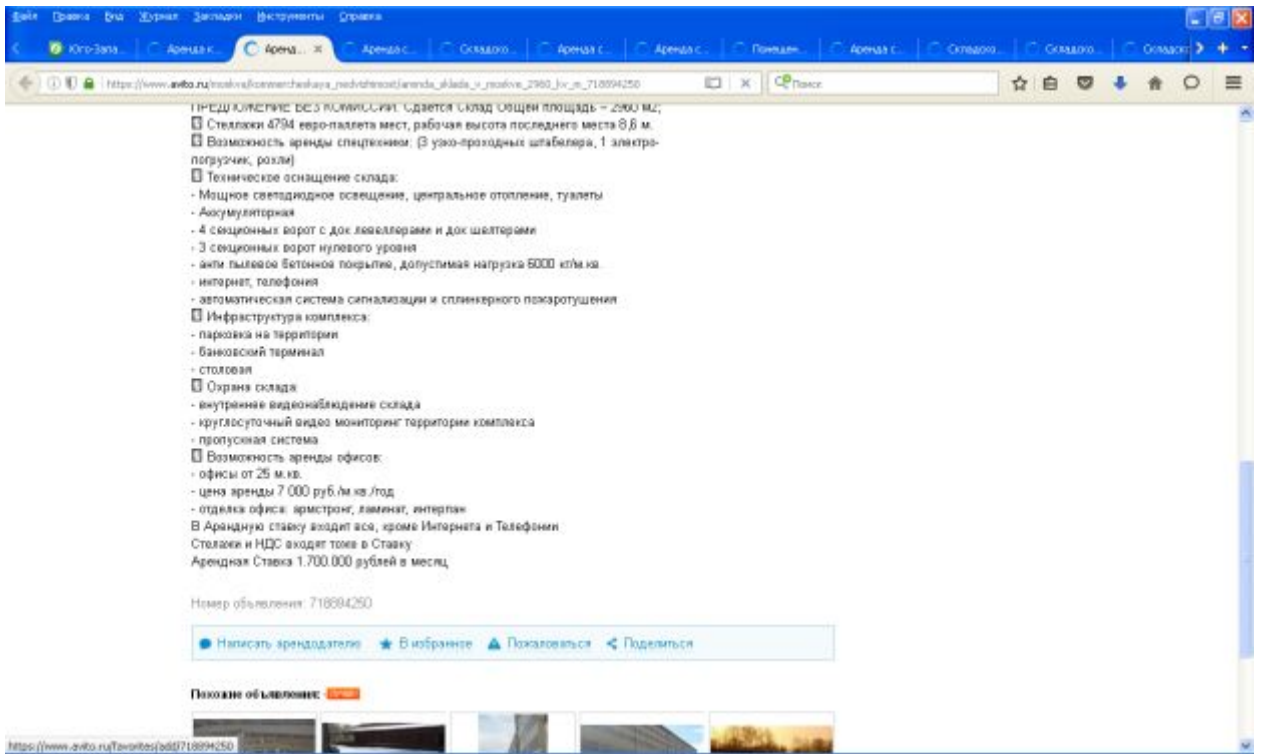
Адрес: **Смолевское шоссе, 36с2**

Сдам складские помещения 2960 м²

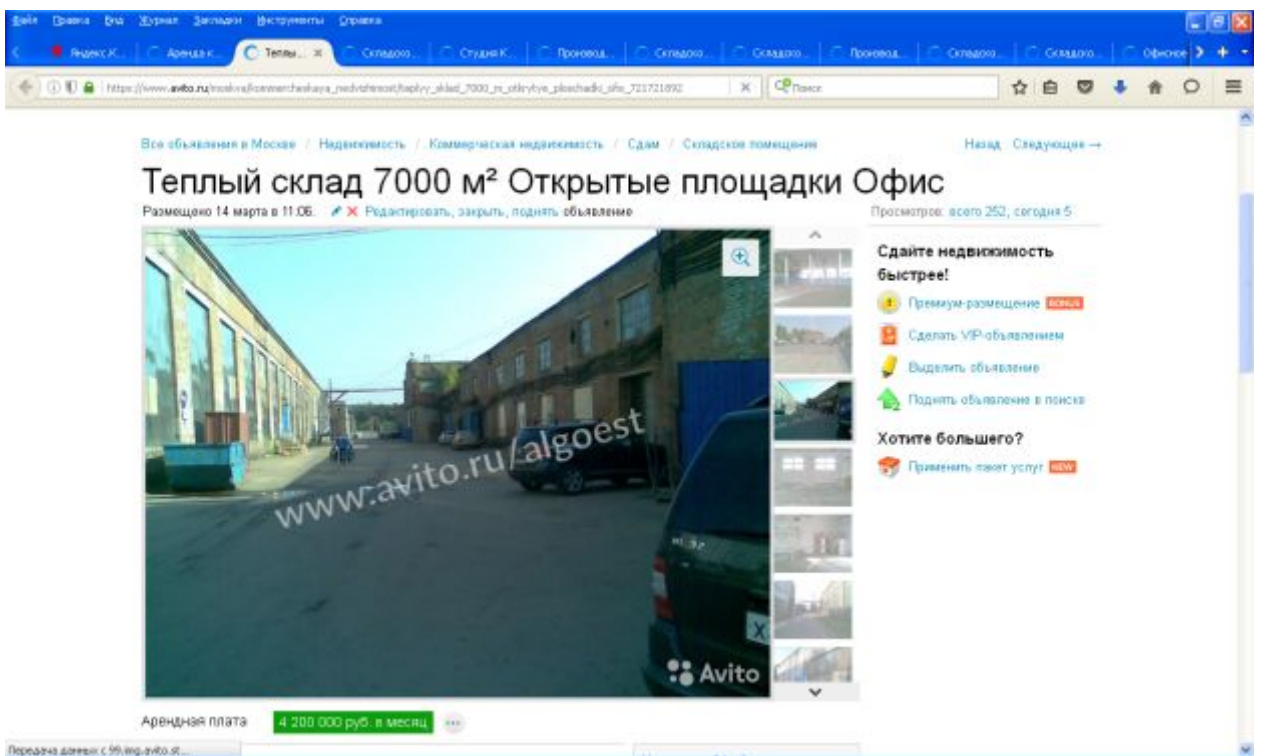
ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Сдается Склад Общей площадью – 2960 м²;

- ☑ Стеллажи 4794 евро-паллета мест, рабочая высота последнего места 8,5 м.
- ☑ Возможность аренды сплит-систем: (3 узко-проходных штабелера, 1 электро-погрузчик, рохли)
- ☑ Техническое оснащение склада:
 - Мощное светодиодное освещение, центральное отопление, туалеты
 - Аккумуляторная
 - 4 секционных ворот с док-леваллерами и док-шеллерами
 - 3 секционных ворот нулевого уровня
 - анти пылевое бетонное покрытие, допустимая нагрузка 6000 кг/м кв

Прочтено www.avito.ru от: **Виталий**



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_v_moskve_2960_kv_m_718894250



Арендная плата **4 200 000 руб. в месяц**

Агентство **Алгоритм Эстейт**
на Avito с февраля 2014

Контактное лицо Елена
☎ 8 925 085-74-98

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Москва

Метро **М Бабушкинская 100 м** **М Свиблово 1.8 км**
М Медведково 1.9 км

Адрес **метро Бабушкинская**

Сдам складское помещение 7000 м²

В базе нашей компании находится большое число объектов. Если этот не удовлетворяет вашим требованиям, то мы предложим другие. Звоните.

- **Расположение:** Москва, СВАО, метро Бабушкинская, Медведково, рядом со МКАД.
- **Площадь:** 7000 м2.
- Отопление: есть, воздушно-калориферное.
- Высота потолка: 9 м.
- Пол: ровный бетон.

У агентства 31 объявление

Алгоритм Эстейт
Мы ориентированы на долгосрочные взаимоотношения с партнерами, которым предлагаем существенные скидки и системы мотивации.



Звоните.

- **Расположение:** Москва, СВАО, метро Бабушкинская, Медведково, рядом со МКАД.
- **Площадь:** 7000 м2.
- Отопление: есть, воздушно-калориферное.
- Высота потолка: 9 м.
- Пол: ровный бетон.
- Парковка: организованная для большегрузного и легкового транспорта.
- **6 ворот «0» уровня.**
- Шаг колонн: 18x12 м.
- Температура внутри склада: 16-18 С.
- Удобные подъездные пути.
- Есть **офисные помещения** класса В до 500 м2.
- Современная IT инфраструктура.
- **Открытые площадки до 2000 м2.**
- Крупослужбная охрана.
- Контроль доступа.
- **Стоимость:** 600 руб./м2/месяц.

Номер объявления: 721721892

★ В избранное 🔔 Пожаловаться ➦ Поделиться

Другие объявления агентства **Алгоритм Эстейт**: Все объявления агентства, 31


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_7000_m_otkrytye_ploschadki_ofis_721721892

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 20 м². Собственник

Размещено 16 марта в 13:45. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотры: всего 4630, сегодня 7



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **100%**

Арендная плата **10 000 руб. в месяц**

Прочитать www.avito.ru

Арендная плата **10 000 руб. в месяц**

Агентство **Московская Эксплуатирующая Компания**
на Avito с октября 2014

Контактное лицо **Московская эксплуатирующая компания**
8 903 293-90-77 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Москва**

Метро **м. Отрадное 1.0 км** **м. Владыкино 1.3 км**
м. Петровско-Разумовская 2.4 км

Адрес **Алтуфьевское шоссе д. 27а**

Сдам складское помещение 20 м² здания класса В

В аренду предлагается помещение от собственника, без комиссии на территории производственно-складского комплекса в шаговой доступности от м. "Отрадное"

Помещение идеально подойдет под склад.

Площадь помещения 20 кв. м. Расположено на 2 этаже 4х-этажного здания без лифта.

АРЕНДНАЯ ставка 500 руб/кв. м. в месяц + арендные каникулы на время ремонта и переезда

Комплекс расположен на дублере Алтуфьевского шоссе в шаговой доступности к центру (САО), 1-ая линия домов. Удобные парковки.

У агентства **34** объявления

Московская Эксплуатирующая Компания
Группа компаний "МЭК" является собственником более 3 500 000 кв. м. коммерческих площадей в г. Москве и МО

Прочитать www.avito.ru

Арендная ставка 600 руб/кв.м. в месяц + арендные каникулы на время ремонта и переезда

Комплекс расположен на дублере Алтуфьевского шоссе по направлению к центру (САО), 1-ая линия домов. Удобные подъездные пути как для легкового, так и для грузового транспорта с ул. Жимухина и Проектируемого проезда

№4875, а также с дублера Алтуфьевского шоссе.

Общая площадь комплекса – 10 816 кв.м.

На территории комплекса находятся автосервисы, сервисы по установке дополнительного оборудования, рекламное агентство, столовая для сотрудников, банкомат.

Комплекс оснащен современными инженерно-техническими системами: приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация, системы аварийного оповещения, эвакуационные выходы, электричество 220В и 380 В, отопление, горячее и холодное водоснабжение, оптоволоконный интернет, круглосуточная охрана (пропускной режим 24 часа), высокие потолки до 15 метров, широкие въездные ворота для грузового транспорта, наличие офисов и складов.

Номер объявления: 593746028

Написать арендодателю В избранное Пожелать Поделиться

Москва, обл. компания агентства Московская Эксплуатационная Компания Все объявления агентства, 84

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_20_m_sobstvennik_5937460
28

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Производственное помещение, 25 м²

Размещено 13 марта в 14:15. ✕ Редизайнировать, закрыть, поднять объявление


Просмотров: всего 366, сегодня 13

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премьюм-размещение **бонус**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **new**




Арендная плата **14 000 руб. в месяц**

Перезагрузка данных с 18-го. avito.ru... Москва

Аренда Ком... Проводас... Торговое по... Складское по... Проводас... Складское по... Головной дис... Аренда Бокс... Проводас...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhnost/proizvodstvennoe_pomeschenie_25_m_744210714



Арендная плата **14 000 руб. в месяц**

Арендодатель **Максим**
 8 985 462-36-06 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва
 Метро **Сходненская** 1.3 км **Тудинская** 1.6 км **Водный стадион** 2.3 км
 Адрес [Свободы 35 стр 12](#)

Сдам производственное помещение 25 м²
 Сдается часть отапливаемого помещения под столярную мастерскую или реставрационную, рассматриваются и другие варианты. в помещении есть вода, двери входные 2*2 метра, потолки 12 метров, большие окна, бетонный пол, электричество 220 - 380 В, на этаже чистый туалет, круглосуточный доступ - въезд. На фото виден люк у окна, его можно залить бетоном он не действующий.

Номер объявления: 744210714

[Написать арендодателю](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [🔗 Поделиться](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhnost/proizvodstvennoe_pomeschenie_25_m_744210714

Аренда к... Склад... Склад... Склад... Склад... Склад... Склад... Склад... Склад... Склад... Склад...


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhnost/skladnoe_pomeschenie_30_m_690074207

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 30 м²

Размещено вчера в 14:58 [✕](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 2405, сегодня 5



Арендная плата **9 900 руб. в месяц**

Сдайте недвижимость быстрее!

- [Премью-размещение](#) **ВСЕГДА**
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Привлечь платит услуг](#) **NEW**

Аренда плат **9 900 руб. в месяц**

Агентство: **Артем**
на Avito с сентября 2015
☎ 8 905 786-05-71
Покалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва
Метро: **Водный стадион 2.9 км** **Речной вокзал 3.3 км** **м. Петровско-Разумовская 3.4 км**
Адрес: 4-й Лыковской пер 2

Сдам складское помещение **30 м²**

Компания "Склад-24" предлагает в аренду складские контейнеры в районе метро Водный стадион. Контейнеры 30 кв. м, 15 кв. м и 7 кв. м. Круглосуточный бесплатный доступ, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, пропускной режим, доступ для большегрузных автомобилей, освещение контейнеров снаружи и внутри, электричество бесплатно. Никаких дополнительных платежей. Звоните в любое время! Компания "Склад-24" ждет Вас! Наши территории находятся во всех округах Москвы.

Номер объявления: 690074397

★ В избранное ⚠ Пожаловаться ↵ Поделиться

Похожие объявления:

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_30_m_690074397

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 38 м²

Размещено вчера в 17:33 ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 475, сегодня 28

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премьум-размещение **ВСЕГДА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **NOV**

Арендная плата **12 900 руб. в месяц**

Аренда плат **12 900 руб. в месяц**

Арендодатель: **Александр**
 ☎ 8 917 525-0293 ✉ Написать сообщение

Покалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Москва
 Метро: **М Водный стадион** 1.4 км **М Речной вокзал** 2.3 км **М Войковская** 2.9 км
 Адрес: Кронштадтский, Бульвар, 20Г СТРОЕНИЕ 3

Сдам складское помещение 38 м²
 Сдам помещение под склад, 38 кв.м, двухуровневая планировка
 Свет
 Электричество
 Стеллажи
 Круглосуточная охрана
 Въезд по пропускам
 Пожарная сигнализация
 Пол - бетон, вся территория огорожена забором, удобный подъезд.

Номер объявления: 737493604

✉ Написать арендодателю ★ В избранное ▲ Показаться ➦ Поделиться

Похожие объявления: **10 шт.**

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_38_m_737493604

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 50 м²

Размещено 15 марта в 13:58 ✂ Редизайнировать, закрыть, поднять объявление


Просмотров: всего 822, сегодня 7

Сдайте недвижимость быстрее!

- 👑 Премьум-размещение **ВСЕГДА**
- 🔥 Сделать VIP-объявлением
- 💡 Выделить объявление
- 📌 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 👉 Привлечь платит услуг **НОВ**



Арендная плата **29 500 руб. в месяц**

Арендная плата **29 500 руб. в месяц**

Арендодатель **Иулия**
 ☎ 895 647-17-80 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Москва**
 Метро **Речной вокзал 5 км** м. Петровско-Разумовская 1.7 км м. Тимирязевская 2.6 км
 Адрес **Прянишников ул., 19**

Сдам складское помещение 50 м²

Без Комиссии
 Отопляемое складское помещение +18С, площадь сдаваемой в аренду секции 50 кв метров, высота потолков 12,7 метров
 Свободный бесплатный доступ арендаторов на складские территории, стихийная парковка, въезд через ипп через шлагбаум.
 Второй этаж, подъемник, ворота.
 Соседи - интернет-магазин и международная оптовая компания.
 Пешая доступность от метро Петровско - Разумовская, а также транспортная на прямых маршрутах до нашего склада от метро Дмитровская, Тимирязевская, Войковская (прямой маршрут трамвая), Водный стадион и Речной вокзал. На территории расположены типографии, ателье, интернет-магазины, кондитерские чеки. На территории столовая с низкими ценами.
 Кирилл/Иулия

Номер объявления: 717969918

Изменить арендодателю ★ В избранное ⚠ Пожаловаться ➦ Поделиться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_50_m_717969918

Складское помещение, 60 м.кв.

Все объявления в Москве / Нюхикомость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение В каталог Следующее →

Складское помещение, 60 м²

Размещено 11 марта в 14:38. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров всего 124, сегодня 7

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премии-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакеты услуг

Складское помещение, 60 м²
 Фотография 100

Скачивание ответа от advorbot.ru

Складское помещение, 60 м. кв.

Арендная плата: **35 000 руб. в месяц**

Агентство: **Гостиный Двер**

Контактное лицо: **Данил**

☎ 8 962 943-63-93

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Москва**

Метро: **Речной вокзал 4 км** **Алтуфьев 4.9 км** **Водный стадион 5.2 км**

Адрес: **Королевское шоссе,37а**

Сдам складское помещение 60 м²

Предлагается склад в аренду, общей площадью 60м. Помещение расположено на втором этаже 3-х этажного административного здания. Спалливаемое помещение. Также имеются помещения на разных этажах 3-х этажного административного здания. В здании есть складские помещения: 35м, 60м, 90м 96м, 220м, 330м. Два грузовых лифта. Удобное местоположение – 800 м. до МКАД, охраняемая территория, пропускная система, круглосуточный доступ, есть парковка. Пожарная сигнализация. Возможны арендные напуски. Также на территории имеются офисы разной площади: 17,1м, 25м, 26м, 27,7м, 56,4м и 93,5м. Возможна сдача как всех вместе, так и по отдельности каждого кабинета. Отдельный вход в здание.

№ объявления: 743140910

★ В избранное 📌 Посмотреть 🔄 Поделись

Похожие объявления: **5**

Передана данных с 13.авг.авито.рф

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_60_m_743140910

Складское помещение, 150 м. кв.

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Назад Следующее →

Складское помещение, 150 м²

Размещено 26 февраля в 13:40. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление


Просмотров: всего 1045, сегодня 9

Сдайте недвижимость быстрее!

- 👑 Премью-размещение **50%**
- 📌 Сделать VIP-объявлением
- 💡 Выделить объявление
- 📌 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 👑 Привлечь платит услуг **new**




Арендная плата: **480 руб. в месяц**

Передана данных с 01.авг.авито.рф

File | Правка | Вид | Журнал | Закладки | Инструменты | Справка

Андекс.Карты — подробн... | Аренда коммерческой нед... | Складское помещени... 150 м... | Поиск

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_150_m_669647033



Арендная плата **480 руб. в месяц**

Арендодатель **Александр**
 8 963 642-87-02 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва
 Метро: Медведково 1.1 км | Бабушкинская 2.4 км | Бибирево 2.5 км
 Адрес: Полярная ул, 31А

Сдам складское помещение 150 м²

Сдаются складские площади от 1 до 150 кв.м. на территории складского комплекса. Склад теплый, высота потолков 8м. Склад оснащен стеллажами под хранение европаллет. В наличии имеются 2 электропогрузчика. Сказываем услуги кросс-докинга, а также любые виды обработки товара (упаковка, маркировка, сортировка, комплектация и др.)
 Рассмотрим вариант сезонного хранения шин и личных вещей.
 Возможен умеренный торг.

номер объявления: 669647033

Написать арендодателю | В избранное | Пожаловаться | Поделиться

Переходите далее с 01.09.2020 г.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_150_m_669647033

File | Правка | Вид | Журнал | Закладки | Инструменты | Справка

Через... | Аренда к... | Склад... | Складско... | Стояног... | Сам пол... | Складско... | Складско... | Промкв... | Помеще...


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_74_84_m_71000834

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Складское помещение, 74 и 84 м²

Размещено 14 марта в 14:58. ✖ Редатировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 326, сегодня 5



Арендная плата **37 000 руб. в месяц**

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премьум-размещение **ВСЯСЯ**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **NEW**

Арендная плата **37 000 руб. в месяц**

Агентство: **Офисно-складской комплекс**
на Avito с июля 2015

Контактное лицо: Дмитрий

☎ 8 965 395-66-16 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Метро: **М** Щелковская 1 км **М** Первомайская 2.7 км **М** Черкизовская 3.4 км

Адрес: Черницынский проезд, 3с1

Сдам складское помещение 74 м² здания класса В

Сдаются помещения на 2-ом этаже (без грузового лифта, возможно разовое использование подъемника для звезд) под небольшое производство, склад легкой продукции и тп. Соседи - небольшая деревообрабатывающая мастерская. Стен нет, придется делать самим. Красным цветом на схеме - занятые помещения. Отопление, вода, канализация. Круглосуточная охрана, пожарная сигнализация, бесплатный въезд на территорию.

Номер объявления: 710031834

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_74_i_84_m_710031834

Приложение 4.


Интернет - объявления о продаже

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

Складской комплекс 6000 м² Производство Офис

Размещено 14 марта в 11:06 [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 236, сегодня 4



Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **нова**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь пакет услуг **нова**

Цена **300 000 000 руб.**

Передать данные с 45-мг.авито.рф

Цена **300 000 000 руб.**

Агентство **Алгоритм Эстейт**
на Avito с февраля 2014

Контактное лицо Елена
8 925 085-74-98

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Москва

Метро **М. Речной вокзал 5 км** **М. Алтуфьево 3.5 км**
М. Бибирево 3.6 км

Адрес **Дмитровское шоссе**

Продам складское помещение 6000 м²

В базе нашей компании находится большое число объектов. Если этот не удовлетворяет вашим требованиям, то мы предложим другие. Звоните.

- Продажа административно-производственного комплекса.
- **Площадь** общая **6000** м², несколько строений.
- Высота потолков в производственных помещениях - 6 м.
- Высота потолков в офисных помещениях - 3,3 м
- 2 грузовых лифта (грузоподъемность 2 тонны).
- Электрическая мощность 1500 кВт.
- Пожарно-охранная сигнализация.

У агентства 31 объявление

Алгоритм Эстейт
Мы ориентированы на долгосрочные взаимоотношения с партнерами, которым предлагаем существенные скидки и системы мотивации.

Передать данные с 45-мг.авито.рф


Засните:

- Продажа административно-производственного комплекса
- **Площадь** общая: 6000 м2, несколько строений.
- Высота потолков в производственных помещениях - 6 м.
- Высота потолков в офисных помещениях - 3,3 м
- 2 грузовых лифта (грузоподъемность 2 тонны).
- Электрическая мощность 1500 кВт.
- Пожарно-охранная сигнализация.
- Все коммуникации центральные.
- Телефон, интернет.
- Земельный участок площадью 0,78 Га огорожен.
- Парковка наземная на своей территории.
- Все в собственности, без обременений.
- **Цена:** 300 000 000 рублей.


Номер объявления: 721776063

★ В избранное 🚩 Пожаловаться ➦ Поделиться

Другие объявления агентства Алгоритм Эстейт: Все объявления агентства, 31



Склад от 5000 м² в Домодедове



Склад Причалост Валокламское шоссе


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_6000_m_proizvodstvo_ofis_721776063

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

Производственно-складской комплекс на Подъемной

Размещено вчера в 13:20 ✖ Редизайновать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 51, сегодня 6



Продайте недвижимость быстрее!

- Премьум-размещение **бонус**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **new**

Цена: **365 000 000 руб.**

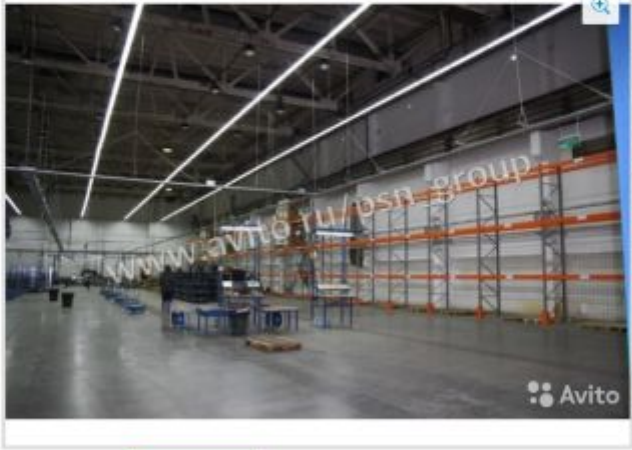
Перезагрузка данных с 66-стр. avito.ru

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Прдажи / Производственное помещение

Производственно-складской комплекс на Подъемной

Размещено вчера в 13:20

Прозрачно: всего 51, сегодня 6



Цена **565 000 000 руб.**

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Передана данных с 74.149.avito.st

Цена **565 000 000 руб.**

Агентство **PSN Group**

8 495 125-40-92

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Москва

Метро:

- Площадь Ильича 2 км
- Авиамоторная 1,4 км
- Римская 1,9 км

Адрес: ул. Подъемная, 14, строение 5

Продажи производственное помещение 11292,3 м²

Транспортная доступность: отличная, удобный выезд на ТТК, шоссе Энтузиастов и Нижегородскую улицу.

Описание объекта: 4-этажное отдельно-стоящее производственно-складское кирпичное здание с офисной частью, без подвала, общей площадью 11.292,3 кв. м.

Год постройки: 1967г.

Высота потолков складской части: 12м

Материал стен: кирпич

Перекрытия: ж/б

Планировка: свободная

Все центральные коммуникации

У агентства 25 объявлений

PSN Group
PSN Group (Группа ПСН).
Развитие и управление недвижимостью.

Передана данных с 1111.avito.st

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_na_podemnoy_749827990

Транспортная доступность: отличная, удобный выезд на ТТК, шоссе Энтузиастов и нижегородскую улицу.

Описание объекта: 4-этажное отдельно стоящее производственно-складское кирпичное здание с офисной частью, без подвала, общей площадью 11. 292, 9 кв. м.

Год постройки: 1967г.

Высота потолков складской части: 12м.

Материал стен: кирпич

Перекрытия: ж/б

Планировка: свободная

Все центральные коммуникации

Электрическая мощность - 1. 000 кВт.

Земельный участок площадью 11. 780 кв. м находится в долгосрочной аренде на 49 лет.

Перед объектом организована парковка.

Помещения здания находятся в хорошем состоянии, сдаются в краткосрочную аренду.

номер объявления: 749827990

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

Другие объявления агентства PSN Group: Все объявления агентства, 25

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_na_podemnoy_749827990

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesheniye_svoobodnogo_naznacheniya_742240407

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 2897 м²

Размещено 10 марта в 07:22 Редизайнировать, закрыть, поднять объявление

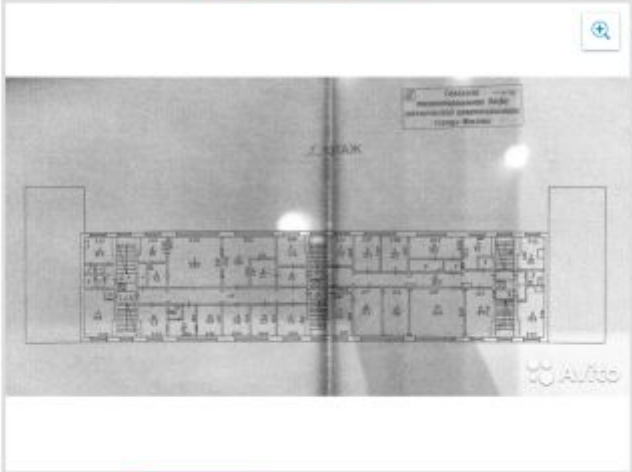
Просмотров: всего 122, сегодня 3

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **ВЫСОКАЯ**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **НОВЫЙ**




Цена: **100 000 000 руб.**

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 2897 м²

Размещено 10 марта в 07:22. [✕](#) [Редизайнировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Просмотров: всего 122, сегодня 3



Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **сейчас**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь пакет услуг **сейчас**

Цена **150 000 000 руб.**

[Передать данные с 25-го айпи-а...](#)

Цена **150 000 000 руб.**

Агентство: **Банкротфорум. Недвижимость банкротов**
на Авито с декабря 2014

Контактное лицо: Сергей

[8 499 649-55-13](tel:84996495513) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Москва

Метро: **М** Преображенская площадь 13.3 км **М** Отрадное 3.5 км **М** Владыкино 3.6 км

Адрес: [Дмитровское шоссе, 88к1](#)

Продам помещение свободного назначения 2897 м²

Продается нежилое здание кабинетного типа общей площадью 2897,4 м², расположенное по адресу: Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2. В здании 3 наземных и 1 подземный этаж. Использовалось, как детский сад/школа. Подойдет под филиал компании. Имеется техническое помещение.

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ: 343 млн. р. (118тр./кв.м.)
Цена: 150 млн. р. (51,8 тр./кв.м.) Уже дешевле на 30%.

Объект очень выгоден для инвестирования - цена гораздо ниже рыночной. Возможен торг. Узнавайте подробности, звоните.

Номер объявления: 742240407

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [Показать карту](#) [Поделиться](#)

[Передать данные с 25-го айпи-а...](#)


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2897_m_742240407

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 2820 м²

Размещено 18 марта в 10:26. [✖](#) Редактировать, задержать, поднять объявление

Промотвор: всего 334, сегодня 4



Продайте недвижимость быстрее!

- Позвоните-разместите
- Сделайте VIP-объявлением
- Выделите объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакеты услуг

Передана данных с 25.mg.avito.ru

Цена **150 000 000 руб.**

Агентство: **Аптеа**
на Avito с мая 2011

Контактное лицо: **Дмитрий**
[☎ 8 999 868-09-90](tel:89986680990) [✉ Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва
 Метро: [м. Петровско-Разумовская 3.1 км](#) [м. Водный стадион 3.2 км](#) [м. Владыкино 3.6 км](#)
 Адрес: [Автомоторная ул, 5Б](#)

Продам помещение свободного назначения 2820 м²
 Продажа целиком двух-этажного здания 2 800 кв. м.
 Первая линия домов.
 Долгосрочный договор аренды земельного участка до 2059 года!!
 САО, метра Петровско-Разумовская, Водный Стадион.
 ул. Автомоторная, д. 5Б.
 В настоящий момент полностью сдано в аренду.
 Все центральные коммуникации, телефония, Интернет, электрическая мощность 500 кВт, круглосуточная охрана.

Номер объявления: 711085495

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [📢 Пожаловаться](#) [🔗 Поделиться](#)

Передана данных с 25.mg.avito.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2820_m_711085495

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складские помещения

Здание (склад, офис) 4632 м² / Тихая, д. 24

Размещено 10 марта в 07:15. [✕](#) [Редизайнировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)


Просмотры: всего 134, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **100%**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь пакет услуг **100%**



Цена **350 000 000 руб.**

[Вернуться к данным с 90.ang.avitо.сг](#)

Цена **350 000 000 руб.**

Агентство **Банкротфорум. Недвижимость банкротов**
на Авито с декабря 2014

Контактное лицо Сергей

☎ 8 499 649-55-13 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва

Метро **Преображенская площадь** 12,5 км **Волжская** 800 м **Печатники** 1,4 км

Адрес **Тихая ул, 24**

Продам складское помещение 4632 м²

Продается нежилое трехэтажное здание, общей площадью 4631,9 кв. м., из которых складские помещения составляют 3400,1 кв. м, учрежденские составляют 1181,8 кв. м., находится на арендуемом земельном участке (кад. № 77.04.0004009-4) общей площадью 3084 кв. м., расположены по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24.

Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути. Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами. Складские помещения, представляют собой отапливаемые склады, а также имеются оборудованные холодильным оборудованием помещения – низкотемпературные холодильники, высота потолков от 3,2 до 3,8 м. Здание оснащено грузовыми и пассажирскими лифтами, возможность обслуживания еврофуры. Офисы с различным уровнем отделки. Здание оборудовано системой контроля доступа, видеонаблюдения, кондиционирования (в офисах сплит система), имеется АТС, Internet и пр. Земельный участок представляет собой благоустроенную территорию, асфальтирован, огорожен забором, охраняется.

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ: 263 млн р. (56 тр./м.кв)

[Вернуться к данным с 90.ang.avitо.сг](#) [\(54 тр./м.кв\)](#)

Продам складское помещение 4632 м²

Продается нежилое трехэтажное здание, общей площадью 4631,9 кв. м., из которых складские помещения составляют 3450,1 кв. м, учреденческие составляют 1181,8 кв. м., находится на арендуемом земельном участке (кад. № 77:04:0004009-4) общей площадью 3084 кв. м., расположен по адресу: г. Москва, ул. Тихая, д. 24

Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути. Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами. Складские помещения, представляют собой отапливаемые склады, а также имеются оборудованные холодильным оборудованием помещения – низкотемпературные холодильники, высота потолков от 3,2 до 3,8 м. Здание оснащено грузовыми и пассажирскими лифтами, возможность обслуживания еврофуры. Офисы с различным уровнем отделки. Здание оборудовано системой контроля доступа, видеонаблюдения, кондиционирования (в офисах сплит система), имеется АТС, Internet и пр. Земельный участок представляет собой благоустроенную территорию, асфальтирован, огорожен забором, охраняется.

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ: 268 млн. р. (56 тр./м. кв.)
 Цена: 250 млн. р. (54 тр./м. кв.)

Объект очень выгоден для инвестирования - цена гораздо ниже рыночной. Узнавайте подробности, звоните.

Номер объявления: 742239009

Написать продавцу ★ В избранное 🔔 Показать 🔍 Поделиться

Похожие объявления:

Складское здание, ул. Пермская, д. 3а, ...	Нежилое здание, Волгоградский просп...	Продажа здания, ул. Маринский парк...	Помещение свобод., Москворець ул., ...	Продажа помещен...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_sklad_ofis_4632_m_tihaya_d_24_742239009

Производственное помещение, 7000 м²

Размещено 25 февраля в 21:03. ✕ Редатировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 323, сегодня 4

Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **ВСЯСЯ**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **NEW**


Цена: **388 000 000 руб.**

Вернуть данные с 35. avito.it

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Адрес: Карты — подробн... Коммерческая недвижимо... Производственное помеще...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_714906023



Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **ВСЕГО**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **ВСЕГО**

Цена **388 000 000 руб.**

Агентство **Сергей**
на Avito с марта 2015

Контактное лицо Сергей

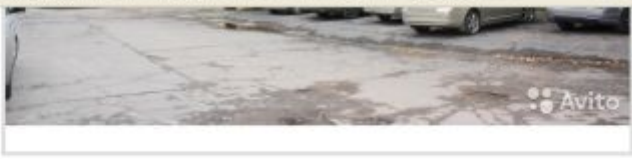
Передана данных с 59-стр. avito.ru

☎ 8 985 974-58-84

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Адрес: Карты — подробн... Коммерческая недвижимо... Производственное помеще...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_714906023



Цена **388 000 000 руб.**

Агентство **Сергей**
на Avito с марта 2015

Контактное лицо Сергей

☎ 8 985 974-58-84

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Москва

Метро **М** Медведково 2.2 км **М** Бибирево 1.5 км **М** Алтуфьево 2.8 км

Адрес Чермянский проезд, 4Ас29

Продам производственное помещение 7000 м²

К продаже предлагается Офисно-Производственно-Складской комплекс зданий и строений. Общая площадь всех строений 7 000 м2 с земельным участком 100 соток. Здание и земля в собственности. г. Москва, СВАО, район Южное Медведково. Дополнительная информация по запросу. торг

номер объявления: 714906023

★ В избранное 📍 Пожаловаться 🔄 Поделиться


Передана данных с 59-стр. avito.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7000_m_714906023

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

Складское помещение, 1300 м²

Размещено вчера в 10:24 [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **73 000 000 руб.**

Просмотров: всего 2188, сегодня 3

Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **нова**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **нова**

Передано данных с 75.149.avito.st

Цена **73 000 000 руб.**

Агентство **Алексей**

[☎ 8 965 237-69-34](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва

Метро **Шоссе Энтузиастов 1 км** **Перово 1.6 км** **Измайловская 3.1 км**

Адрес **Шоссе Энтузиастов 56**

Продам складское помещение 1300 м² здании класса В

Складское помещение (18x56x11)1000 кв.м. с пристроенным офисным помещением в два этажа (300 кв.м.)
 Общая площадь 1300 кв.м. земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет
 Склад расположен в ВАО Москвы вблизи от ст. м. Перово, с удобным выездом на ТТК и МКАД
 Огороженная охраняемая территория, место для стоянки автотранспорта с удобным подъездом «еврофуры»
 Все коммуникации (ЖБС, отопление, электричество, канализация, вентиляция, телефон, интернет)
 существенных вложений не требуют. Возможно увеличение площади в два раза за счет перепланировки. 100
 Кат. выделенная мощность. Высота потолков 11 м.

Номер объявления: 444492843

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [↔ Поделиться](#)

Похожие объявления: **нова**

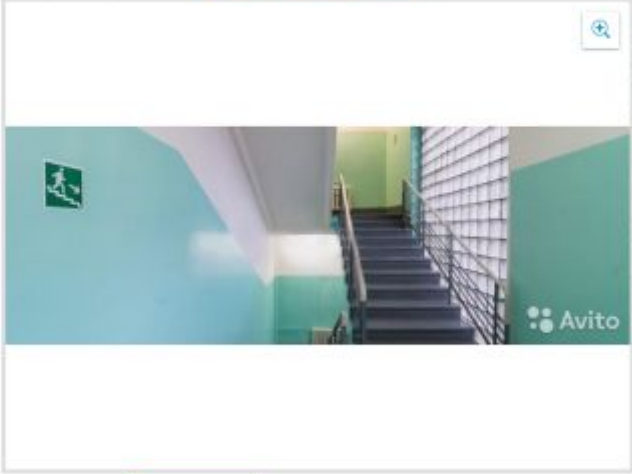
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1300_m_444492843

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 6837 м²

Размещено 15 марта в 14:21. [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 80, сегодня 4



Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **NOVA**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **NOVA**

Цена **395 000 000 руб.**

Передана данных с (6-let-avito.ru)

Цена **395 000 000 руб.**

Агентство **NOVA**

Контактное лицо Галина

☎ 8 963 606-55-43

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва

Метро **Черкизовская** 1 км **Партизанская** 1 км **Преображенская площадь** 1.4 км

Адрес [Большая Черкизовская ул 24-а](#)

Продам помещение свободного назначения 6837 м²

Продается комплекс административно-производственных зданий, состоящий из трех отдельных строений (2, 3, 6), расположенный внутри элитного микрорайона с развитой инфраструктурой, в 10-15 минутной пешей доступности от м. «Черкизовская». Закрытая охраняемая территория, пропускная система, электрическая подстанция, высокие потолки (от 4 м), парковка, земельные участки в долгосрочной аренде (до 2064г.). Комплекс состоит из производственно-складских и офисных площадей. Помещения сданы в аренду на краткосрочных договорах. Возможно использование под редевелопмент, производство, сдачу в аренду. Удобная транспортная доступность с ул. Б. Черкизовская и Окружного проезда; Удаленность от ТТК – 5 км; Удаленность от МКАД – 8 км. Общая площадь комплекса – 6 837 кв. м., из них: Стр. 2 – 2 870, 0 кв. м, Стр.3 – 1 656, 2 кв. м, Стр. 6 – 2 310, 8 кв. м. Оперативный показ.

Номер объявления 745529710

★ В избранное 📌 Пожаловаться ➦ Поделиться

Передана данных с (6-let-avito.ru)


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6837_m_745529710

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1605.9 м²

Размещено 24 февраля в 16:30. [✕](#) [Редигировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Просмотров: всего 302, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!

- Премью-размещение **сейчас**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиск

Хотите большего?

- Привлечь пакет услуг **сейчас**

Цена **99 000 000 руб.**

Проклятие www.avito.ru

Цена **99 000 000 руб.**

Агентство **ООО "Первое Ипотечное Агентство"**
на Avito с февраля 2015

Контактное лицо **Булин Никита**

[8 965 429-38-64](tel:89654293864) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Москва**

Метро **Волжская 800 м** **Люблино 1.4 км** **Печатники 1.5 км**

Адрес **Москва, ул Текля, д. 26**

Продам помещение свободного назначения 1605.9 м²

[Есть ответ по объявлению](#)

Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами. В целом складские помещения составляют 559,1 кв. м, учрежденские – 539,1 кв. м, вспомогательные – 507,7 общей площади здания. - Складские помещения, представляют собой отапливаемые склады, а также имеются оборудованные холодильным оборудованием помещения – низко- температурные холодильники (поддерживаемая температура от – 10С до – 50С), вентилера, высота потолков от 2,1 до 4,95 м. - Учрежденские помещения – офисы с различным уровнем отделки. - Здание оборудовано системой контроля доступа, видеонаблюдения, кондиционирования, имеется АТС, интернет и пр. - В целом помещения здания в соответствии с уровнем отделки и оснащения могут быть условно отнесены к классу «В». - Помещения здания требуют проведения косметического ремонта (в некоторых помещениях наблюдается незначительные трещины, сколы штукатурки, загрязнение (запотерти), отслоение обоев под покраску, отслоение и местами отсутствие краски на стенах, полу, потолке, деформаций потолочного покрытия, истертость и сколы бетонного покрытия полов, истертость и местами отсутствие ламината и линолеума, истертости и местами вкручивание коврового покрытия, местами следы замочания потолочного

Перейти к данным с 68 на avito.ru

Продам помещение свободного назначения 1605.9 м²


Есть счет за обслуживание

Нежилое здание представляет собой складской комплекс с офисами. В целом складские помещения составляют 559,1 кв. м, учрежденческие – 539,1 кв. м, вспомогательные – 507,7 общей площади здания. – Складские помещения, представляют собой отопляемые склады, а также имеются оборудованные холодильным оборудованием помещения – низко-температурные холодильники (поддерживаемая температура от – 10С до – 50С), венткамера, высота потолков от 2,1 до 4,95 м. – Учрежденческие помещения – офисы с различным уровнем отделки. – Здание оборудовано системой контроля доступа, видеонаблюдения, кондиционирования, имеется АТС, интернет и пр. – В целом помещения здания в соответствии с уровнем отделки и оснащения могут быть условно отнесены к классу «В». – Помещения здания требуют проведения косметического ремонта (в некоторых помещениях наблюдается незначительные трещины, сколы штукатурки, загрязнения (затертости), отслоение обоев под покраску, отслоение и местами отсутствие краски на стенах, полу, потолке, деформация потолочного покрытия, истертость и сколы бетонного покрытия полов, истертость и местами отсутствие ламината и линолеума, загрязнения, потертости и местами повреждение коврового покрытия, местами следы заморозки потолочного покрытия, местами заморозки и покрытия грибок стен и пр.). – Земельный участок (площадью 2438 кв. м) представляет собой благоустроенную территорию, асфальтирован, огорожен забором, охраняется. – Объект находится на первой линии домов, въезд на территорию осуществляется с ул. Тихая. – Окружение объекта оценки имеет хорошо развитую инфраструктуру, характерную для г. Москвы.

Номер объявления: 734034013

Написать продавцу ★ В избранное ▲ Показать ▲ Поделиться

Похожие объявления: 4/10



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1605.9_m_734034013

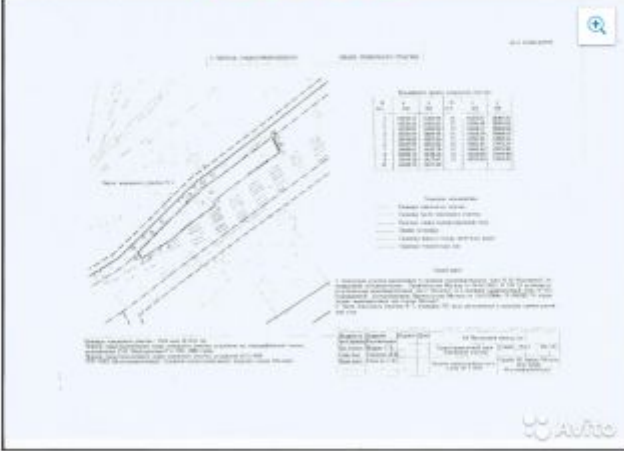
Приложение 5.

Интернет - объявления о продаже земельных участков

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 75.4 сот. (промназначения)

Размещено 17 марта в 11:15. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **75 000 000 руб.**

Прозвоните **Ольга**

Прозвоните [www.avito.ru](#)

Просмотров: всего 527, сегодня 1

Продайте участок быстрее!

- Премью-размещение **высоко**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь пакет услуг **высоко**

Цена **75 000 000 руб.**

Агентство **Ольга**
на Avito с октября 2010

☎ 8 916 619-56-59 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Москва**

Метро **Щелковская 100 м** **Первомайская 18 км** **Измайловская 2,7 км**

Продам участок 75.4 сот., земли промназначения, в черте города

Переуступка прав аренды земельного участка общ.пл. 7544 кв.м., по адресу: г.Москва, 1-й Иртышский пр-д, вл.1 от Департамента земельных ресурсов г. Москвы, до 28.04.2052г. Участок расположен в границах производственной зоны № 53 "Калютино", есть доступ к улично-дорожной сети.

номер объявления: 515895470

✉ Написать продавцу ★ В избранное 📍 Показать карту ➦ Поделиться

Похожие объявления: **высоко**

- Участок 1.89 га
- Участок 10,5 га
- Участок 6,6 сот. Традное
- Участок 2 га Ленинградские
- Участок 4,1 га Киевское шоссе, 22

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniya_515895470

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniya_515895470

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 42 сот. (промназначения)

Размещено 26 февраля в 17:42. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление


Просмотров: всего 107, сегодня 1

Продайте участок быстрее!

- Премью-размещение **нова**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?


- Применить пакет услуг **нова**



Цена **45 000 000 руб.**

Передать деньги с б/п. авито.рф

Участок 42 сот. (промназначения)



Цена **45 000 000 руб.**

Агентство **Артем**
на Avito с июля 2015

☎ 8 929 908-60-20 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Москва

Метро: **М** Алма-Атинская 2.9 км **М** Борисово 4.2 км **М** Марьино 4.3 км

Адрес: 2-й Капотинский проезд

Продам участок 42 сот., земли промназначения, в черте города
4200 кв.м. - СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Адрес: г.Москва, Капотинский 2-й пр., фото с глянцем пришло позже.
Описание: Открытая территория, по одной стороне (липотенуэ) отсутствует забор, по двум другим сторонам есть ворота и забор. Объект имеет форму прямоугольного треугольника. Построен на территории нет.

Номер объявления: 735350934

✉ Написать продавцу ★ В избранное 📍 Показать карту ➦ Поделиться


https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_42_sot._promnaznacheniya_735350934

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 1.2 га (промназначения)

Размещено 2 марта в 16:35. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 199, сегодня 1



Продайте участок быстрее!

- Премью-размещение **высоко**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Привлечь платит услуг **высоко**

Цена **80 000 000 руб.**

Проектное [www.avito.st](#)

Цена **80 000 000 руб.**

Агентство **Профессиональная лига риэлторов**
на Авито с сентября 2013

Контактное лицо Профиляга
☎ 8 916 057-00-03
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Москва

Метро **Каширская** 900 м **Варшавская** 1.3 км **Кантемировская** 1.9 км

Адрес **1-й Котляковский пер., вл3**

Продам участок 1.2 га, земли промназначения, в черте города

☑ Есть ответ по объявлению

Продам участок 12 008 кв. м в Москве по адресу: 1-й Котляковский пер., вл 3, Кадастровый номер участка: 77:05:005004:1, статус - ранее учтенный. Кадастровая стоимость - 370 113 698,08 руб., Условия продажи - продажа долей. Цена продажи с ГПЗУ - 80 000 000 руб.

Номер объявления: 719109426

★ В избранное 📌 Пожаловаться ⏪ Поделиться

Похожие объявления: **10 шт.**

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.74_ga_promnaznacheniya_702414593

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_719109426

Приложение 6.

Копии документы оценщиков



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Пелевин Андрей Витальевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2402 № 647495, выдан 29.11.2002г.

ОВД Лухского района Ивановской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«06» февраля 2008г., регистрационный № 003527

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «19» мая 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0017634 *

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Пелевин Андрей Витальевич

Адрес регистрации: г. Иваново, ш. Кохомское, д. 15, кв. 147

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

Страховой случай: 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.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Страховая премия: 2 425,00 (Две тысячи четыреста двадцать пять рублей 00 копеек).

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса:

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут «30» января 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «29» января 2015 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: Директор Ивановского филиала

Страхователь: Пелевин А.В.

Ф.И.О. Титова М.В.

На основании Доверенности №0070/14 от 01.01.2014 г.

Место и дата выдачи полиса:

г. Иваново 27.01.2014 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
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

19 сентября 2008 г.

№ 2110-08

Настоящим подтверждается, что

Кисляков Алексей Сергеевич

Паспорт 24 04 №148442 выдан

р/П.О. выданной

Отдел внутренних дел Фрунзевского района города Иванова

29.03.2005

Международная академия оценки и консалтинга

диплом о профессиональной переподготовке ППП 987220 16.07.2008

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

№ по реестру 1434 от « 19 сентября 2008 » 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

Москва
Moscow



Петровская Е.В.

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кисляков Алексей Сергеевич

Адрес регистрации: г. Иваново, ул. Лебедева-Кумача, д. 14, кв. 43

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

Страховой случай: 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.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Страховая премия: 2 565,00 (Две тысячи пятьсот шестьдесят пять рублей 00 копеек).

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса:

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут «09» сентября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут «08» сентября 2016 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: Руководитель направления Блока Корпоративных продаж Ивановского филиала Ф.И.О. Моисеев А. Н.
На основании Доверенности № 222-1/15 от 18.03.2015 г.



Страхователь: Кисляков А. С.

Место и дата выдачи полиса:
г. Иваново 08.09.2015 г.

ПОЛИС № 4691R/776/00028/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4691R/776/00028/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консультационная фирма «ВЕС»

Юридический адрес: г. Иваново, ул. Степанова, д. 5, офис 409

ИНН 3702033637

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

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

Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов 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 00 часов 00 минут "29" сентября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "28" сентября 2016 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: Руководитель направления
Блока корпоративных продаж
Ивановского филиала Моисеев А. Н.
На основании Доверенности № 222/15 от 18.03.2015 г.
Ивановский филиал



Страхователь: Директор
Пелевин А. В.



Место и дата выдачи полиса:
г. Иваново 14.09.2015 г.