
Общество с ограниченной ответственностью

«Консалтинг-Спектр»

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001

Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____ / Стенякина О. А. /
29.12.2017 г.

Отчет об оценке № 10 от 29 декабря 2017 года
рыночной стоимости недвижимого имущества

Дата оценки: 25 декабря 2017 г.

Заказчик: Закрытое акционерное общество «Реал
Эстейт Инвестментс»

Исполнитель: ООО «Консалтинг-Спектр»

Оценщик: Мартынова Э.В.

г. Н. Новгород
2017 год

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	14
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	16
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3	17
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
11.1	Местоположение объектов оценки	19
11.2	Основные характеристики объектов оценки	20
12	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	28
12.1	Анализ земельного участка как свободного	29
12.2	Анализ земельного участка с имеющейся застройкой	29
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	35
13.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.	35
13.2	О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 ноября 2017 года.	35
13.3	Основные тенденции рынка офисно- торговой недвижимости г. Москва	36
13.4	Ценообразующие факторы	71
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	82
14.1	Выбор подходов оценки	82
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	88
14.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	123
15	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	169
16	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	173
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»	174
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ»	223
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»	227
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»	249

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Общая информация об объектах оценки	1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.
	2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.
	3. Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубинская, д. 83.
	4. Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 4 .
	5. Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 6
	6. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубинская, вл. 83.
Правообладатель	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор об оценке 37-О от 20 декабря 2017 г.
Дата оценки	25 декабря 2017 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, земельный участок принадлежит на правах аренды ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс», площадь земельного участка: 26773 кв.м., местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубинская, вл. 83 , составляет:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Не применялся	134 310 343	151 920 516
2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.	Не применялся	41 556 060	42 692 723
3. Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубинская, д. 83.	Не применялся	101 572 603	110 607 315
4. Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 4 .	Не применялся	11 652 159	Не применялся
5. Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь:	Не применялся	15 926 756	Не применялся

576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6			
6.Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.	Не применялся	Не применялся	100 015 264 ¹

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, земельный участок принадлежит на правах аренды ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс», площадь земельного участка: 26773 кв.м., местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83 , составляет:

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 2.	143 115 429	121 284 262
2.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 5.	42 124 391	35 698 637
3.Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубнинская, д. 83.	106 089 959	89 906 745
4.Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4 .	11 652 159	9 874 711
5.Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6	15 926 756	13 497 251
6.Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.	100 015 264 ²	100 015 264 ³
Итоговая рыночная стоимость, руб.	418 923 959	370 276 870

¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

² Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

³ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет:

370 276 870 (Триста семьдесят миллионов двести семьдесят шесть тысяч восемьсот семьдесят) рублей, без учета НДС.⁴

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования;

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете;

- Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не измениться в случае продажи.

Специалист-оценщик / _____ / **Мартынова Э.В.**

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / **Стенякина О.А.**

⁴ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объектов недвижимости
1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.
2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.
3. Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубинская, д. 83.
4. Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 4 .
5. Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 6
6. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубинская, вл. 83.

Имущественные права на объект оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объекты	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722625 от 26.01.2012 г.
2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722628 от 26.01.2012 г.
3. Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубинская, д. 83.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722624 от 26.01.2012 г.
4. Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 4 .	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722627 от 26.01.2012 г.
5. Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 6	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722626 от 26.01.2012 г.
6. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубинская, вл. 83.	Аренда	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Договор о предоставлении участка в пользовании на условиях аренды от 06.08.1992 г. №М-09-000080

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права	Документ, подтверждающий наличие ограничения (обременения)
1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1622 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.	Ипотека, Аренда, Арест,	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1621 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
3. Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубнинская, д. 83.	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/202/2014-165 от 30.01.2014 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
4. Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4 .	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1620 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
5. Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1618 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
6. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.	Аренда, Ипотека	Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/14-161089 от 03.03.2014 г.

Оцениваемые права на объекты оценки:
для объектов №1-5: право собственности,
для объекта №6: право аренды.

Цель проведения оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация в ходе конкурсного производства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей, заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом.

Вид стоимости: рыночная.

Дата определения стоимости объектов оценки (далее – дата оценки): 25 декабря 2017 г.

Срок проведения оценки – с 25.12.2017 г. по 29.12.2017 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

3. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»
ИНН	7716687404
ОГРН	1117746302255
Дата присвоения ОГРН	18.04.2011
КПП	771301001
Местонахождение	127591, г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0008271641 от 01.02.2017г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2017г. по 11.02.2018г. Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек, Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Мартынова Элеонора Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009445, дата включения оценщика в реестр РОО 20 апреля 2015 года Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-009445 от 07 апреля 2017 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» ОАО «АльфаСтрахование» Срок действия договора страхования с 01.07.2017 года по 31.12.2018 года Страховая сумма– 300 000 (Триста тысяч) рублей Полис №ПОО-0008494109 от 22 июня 2017 г. ООО «Зетта Страхование» Срок действия договора страхования с 01.07.2017 года по 30.06.2018 года Страховая сумма–1 050 000 (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Два года
Номер контактного телефона	8-920-111-93-01
Адрес электронной почты	martelya@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при

	<p>осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.</p>

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходная информация по качественным и количественным характеристикам объекта оценки взята по данным, предоставленным Заказчиком и по результатам осмотра объекта оценки. Оценщик не производил обмер земельного участка и здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

2. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки, подразумевается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика, в том числе и в устной форме, а так же сведения, полученные оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста данного Отчета является некорректным, поскольку может привести к искажению полученных результатов. Заключение о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относятся к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.

7. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика и результаты осмотра.

8. При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников могут отличаться. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили данную информацию.

9. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

10. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности

управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

11. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

13. Осмотр не производился ввиду экономической нецелесообразности по мнению Заказчика, фотографии предоставлены Заказчиком.

14. Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MS Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»
Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)	Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

Дополнительно были использованы: «Международные стандарты оценки 2011», обязательны к применению.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ 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;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722625 от 26.01.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722628 от 26.01.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722624 от 26.01.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722627 от 26.01.2012 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722626 от 26.01.2012 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1622 от 26.12.2013 г. ;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1621 от 26.12.2013 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/202/2014-165 от 30.01.2014 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1620 от 26.12.2013 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1618 от 26.12.2013 г.;
- Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.;
- Договор о предоставлении участка в пользовании на условиях аренды от 06.08.1992 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/14-161089 от 03.03.2014 г.;
- Кадастровый паспорт на здание от 21.10.2013 г. №77/501/13-510861;
- Кадастровый паспорт на здание от 21.10.2013 г. № 77/501/13-511717;
- Кадастровый паспорт на здание от 21.10.2013 г. №77/501/13-510866;
- Кадастровый паспорт на здание от 21.10.2013 г. № 77/501/13-511869;
- Кадастровый паспорт на здание от 21.10.2013 г. №77/501/13-511906.

Все документы предоставлены в копиях.

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. 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 Отчете.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).
 - Федеральным стандартом оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).
 - Федеральным стандартом оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).
 - Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)
7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-

3

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

4. **Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Рыночная стоимость объекта** – наиболее вероятная цена, по которой данный 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.

6. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

7. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

8. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

10. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

12. **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.

13. **Оценка объекта оценки** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

14. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

15. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

16. **Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

17. **Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

18. **Здания (строения, сооружения)** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

19. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

20. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

21. **Функциональное устаревание (износ)** – устаревание, возникающее из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

22. **Экономическое устаревание (внешний износ имущества)** – износ (устаревание) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

23. **Накопленный износ** – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 Местоположение объектов оценки

Москва́ (произношение (инф.)) — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 330 126 чел. (2016), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 5 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Дубнинская улица⁵ (название утверждено 3 декабря 1966 года) — улица в Северном административном округе города Москвы, в районах Бескудниковский, Восточное Дегунино и Дмитровский.

Начало Дубнинской улицы находится в Бескудниковском районе. Улица ответвляется от Дмитровского шоссе, далее пересекает Дегунинский проезд, улицу Зарянова, Бескудниковский проезд, улицу 800-летия Москвы, Вербилковский проезд, Керамический проезд и заканчивается, вливаясь обратно в Дмитровское шоссе. Конец Дубнинской улицы располагается в Дмитровском районе.

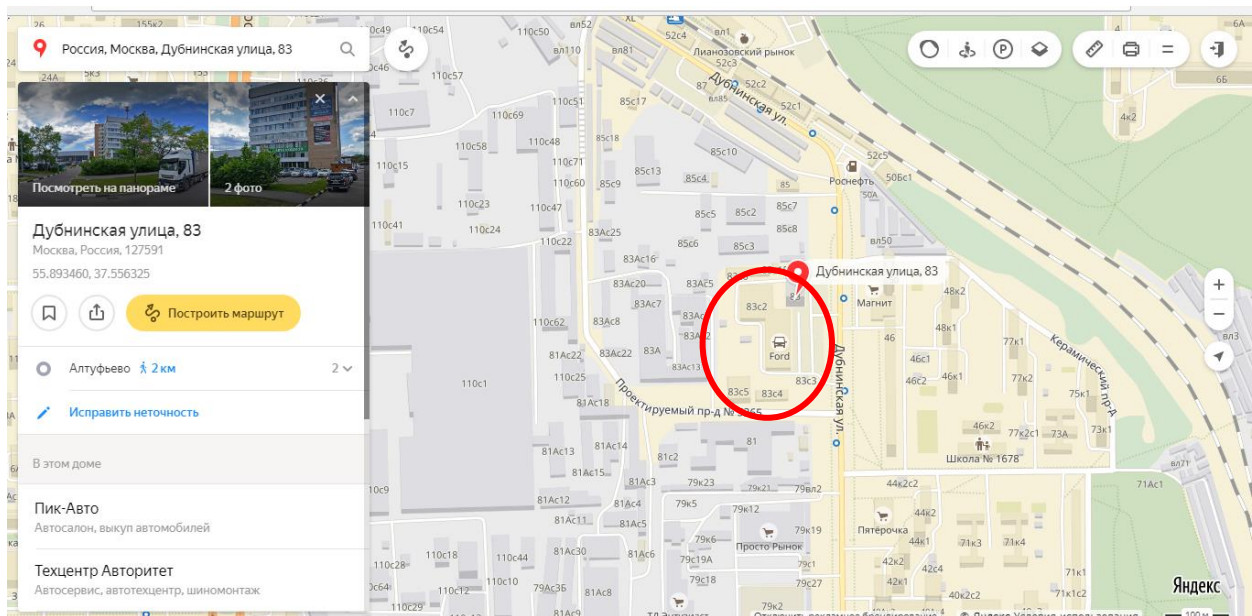
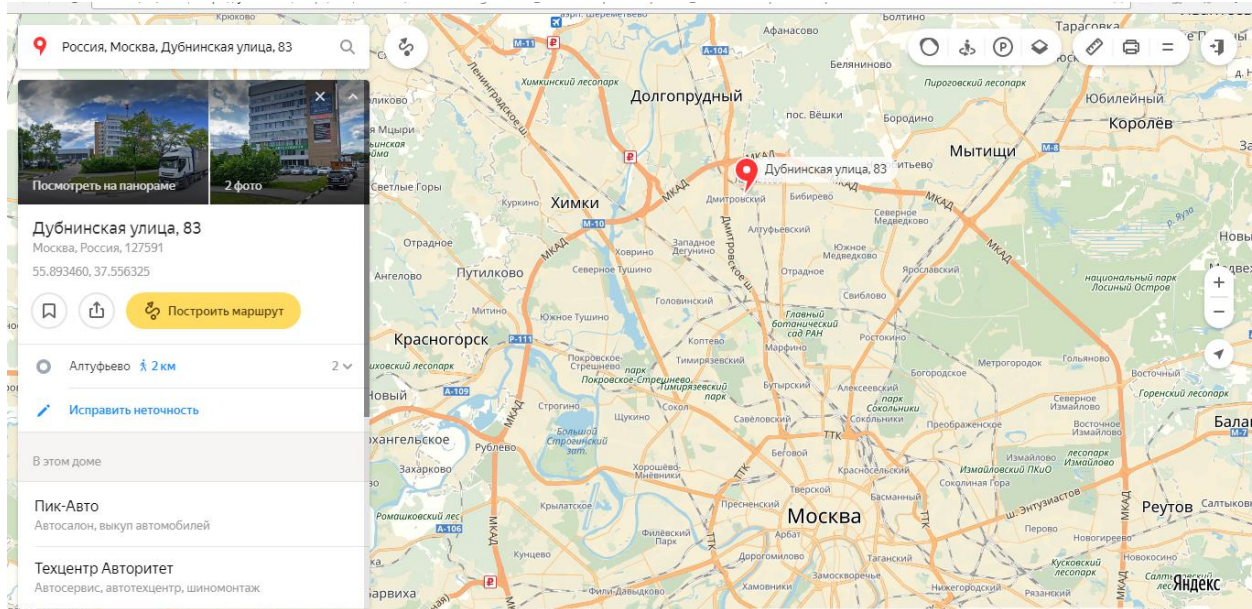
До 2009 года улица заканчивалась тупиком в районе Восточное Дегунино, недалеко от платформы Лианозово. Затем улица была продлена до Дмитровского шоссе в районе пересечения им путей Савёловской железной дороги. 4 июля 2012 года был открыт железнодорожный переезд в конце улицы, закрытый около 10 лет, и стало возможно выехать с Дубнинской улицы на Дмитровское шоссе.

Улица образовалась в связи с застройкой типовыми пятиэтажными панельными домами серии К-7 микрорайонов между Бескудниковским бульваром и нынешней Дубнинской улицей. В последующие годы осуществлялась постепенная застройка прилегающих к улице территорий домами новых серий, в конце 1990-х — середине 2000-х годов первые дома старых серий были постепенно заменены на современные, в рамках городской программы по сносу пятиэтажек.

Более 30 лет в районе первого десятка домов улица не имела ни проезжей части, ни пешеходной зоны, несмотря на наличие у этих домов нумерации как по чётной, так и нечётной стороне. Лишь в 2000-е годы, когда производился снос устаревших пятиэтажек, был постепенно достроен недостающий километр проезжей части, а 2008 году организовано соединение улицы с Дмитровским шоссе и запущено сквозное движение. Впервые стал возможным выезд с Дубнинской улицы непосредственно на Дмитровское шоссе.

⁵ <https://ru.wikipedia.org/>

Местоположение объектов оценки.



Объекты оценки представляют собой автосалон Ford, автосервисы, мойка и 9-этажное административное здание.

Окружение объекта оценки – объекты оценки замыкают промзону, в непосредственной близости находятся здания производственно-складского назначения с офисными помещениями, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения. Подъездные пути – асфальтирование дороги хорошего качества, на расстоянии 830 м расположена транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Объекты оценки расположены вдоль красной линии ул. Дубнинская.

11.2 Основные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании визуального осмотра и фотофиксации.

Имущественные права на объекты оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объекты	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722625 от 26.01.2012 г.
2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722628 от 26.01.2012 г.
3. Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубинская, д. 83.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722624 от 26.01.2012 г.
4. Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 4.	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722627 от 26.01.2012 г.
5. Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83, строение 6	Собственность	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722626 от 26.01.2012 г.
6. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубинская, вл. 83.	Аренда	Закрытое акционерное общество «Реал Эстейт Инвестментс»	Договор о предоставлении участка в пользовании на условиях аренды от 06.08.1992 г. №М-09-000080

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права	Документ, подтверждающий наличие ограничения (обременения)
1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1622 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.	Ипотека, Аренда, Арест,	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1621 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.

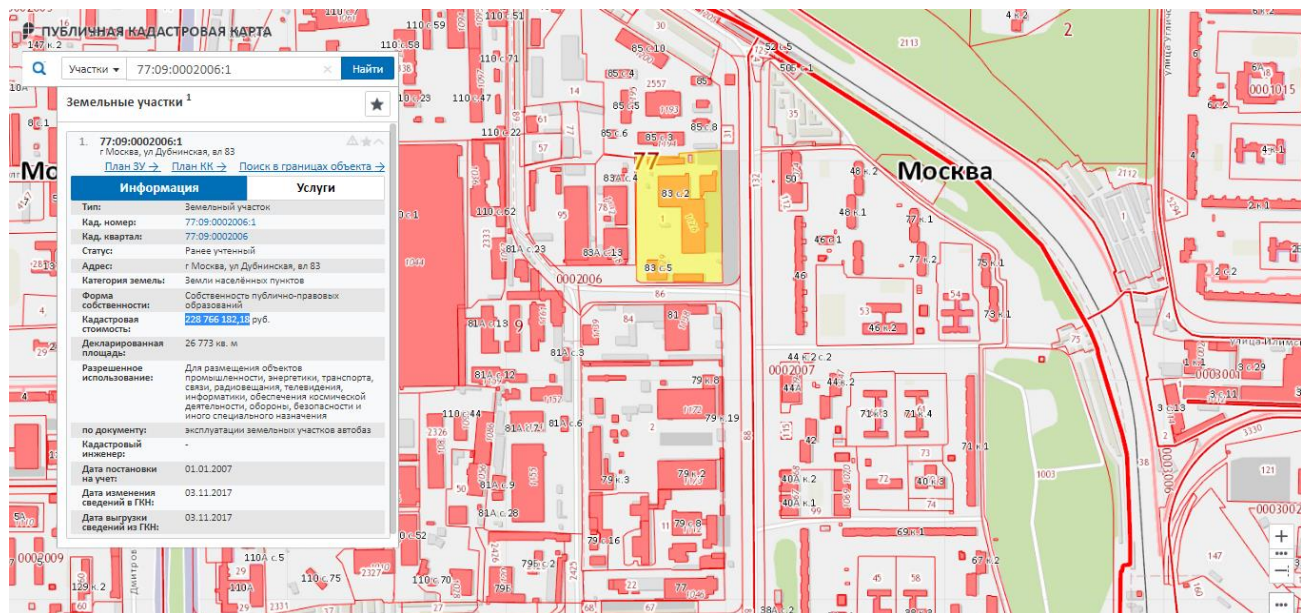
3.Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубнинская, д. 83.	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/202/2014-165 от 30.01.2014 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
4.Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4 .	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1620 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
5.Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6	Ипотека, Аренда, Арест	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1618 от 26.12.2013 г. Протокол наложения ареста на имущество от 17.11.2016 г.
6. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.	Аренда, Ипотека	Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/14-161089 от 03.03.2014 г.

Оцениваемые права на объекты оценки:
для объектов №1-5: право собственности,
для объекта №6: право аренды.

Описание земельного участка.⁶

Характеристика	Значение
Адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:09:0002006:1
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	26 773
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатации земельных участков автобаз
Фактическое использование	эксплуатации земельных участков автобаз
Сервитуты	Аренда, Ипотека.
Состояние участка	Застроен – расположены нежилые здания
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	228 766 182,18
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	8544,6
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена

⁶ Договор о предоставлении участка пользование на условиях аренды от 06.08.1992 г.; Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/14-161089 от 03.03.2014 г.

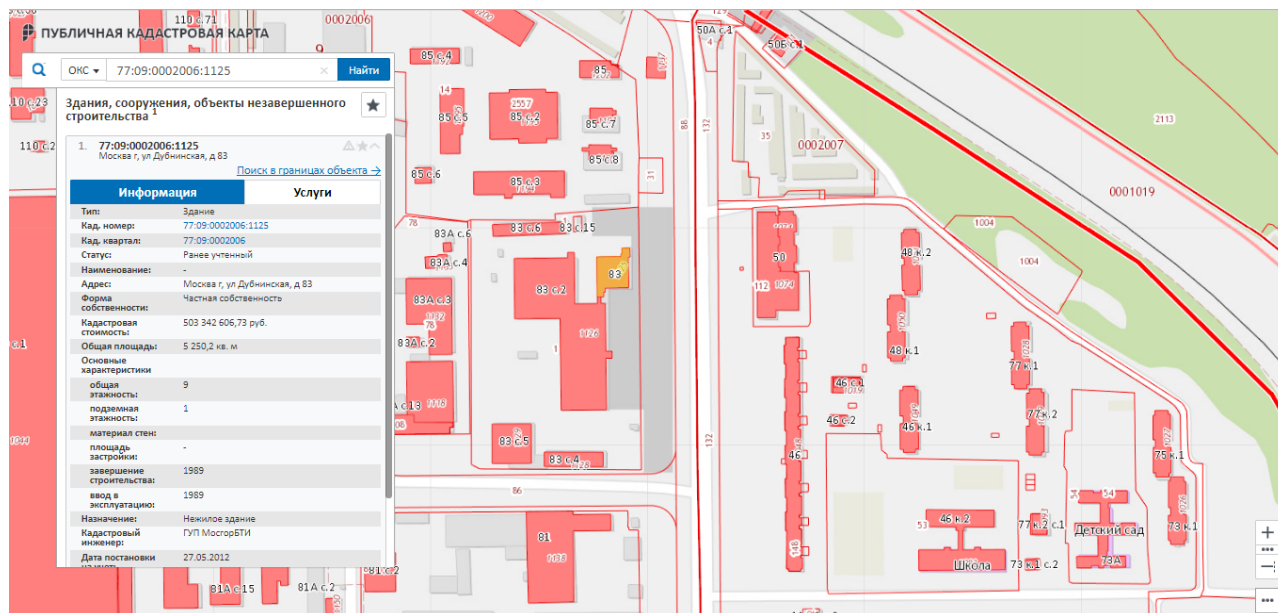


В соответствии с договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды от 06.08.1992 г. №М-09-000080. Департамент земельных ресурсов города Москвы предоставляет в пользование на условиях аренды земельный участок. Договор заключен сроком по 06.08.2042 г.

Описание нежилого здания. Административное здание⁷

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Дубнинская, вл. 83.
Наименование объекта оценки	Административное
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Административное
Площадь объекта оценки, кв.м.	5 250,4
Год постройки	1989
Этажность здания	9/1
Описание конструктивных элементов	Информация не предоставлена
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Требует косметического ремонта, состояние удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	77:09:0002006:1125
Кадастровая стоимость, руб.	503 342 606,73

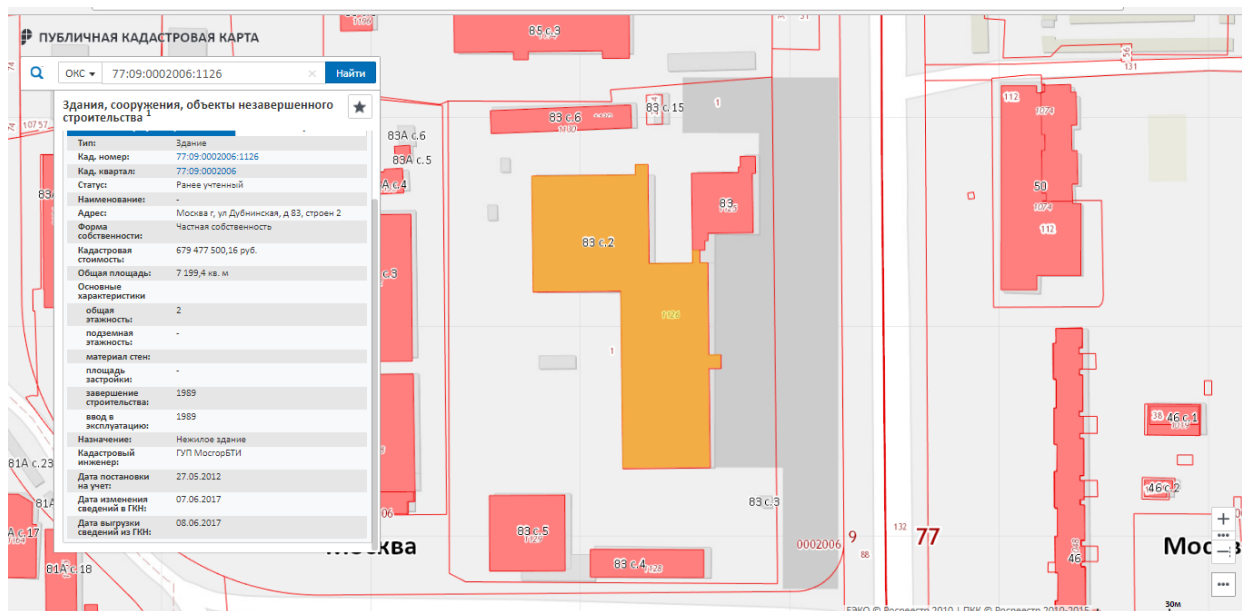
⁷ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/202/2014-165 от 30.01.2014 г., Кадастровый паспорт на здание от 21.10.2013 г. №77/501/13-511906, Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №722624 от 26.01.2012 г.



**Описание нежилого здания.
Нежилое здание⁸**

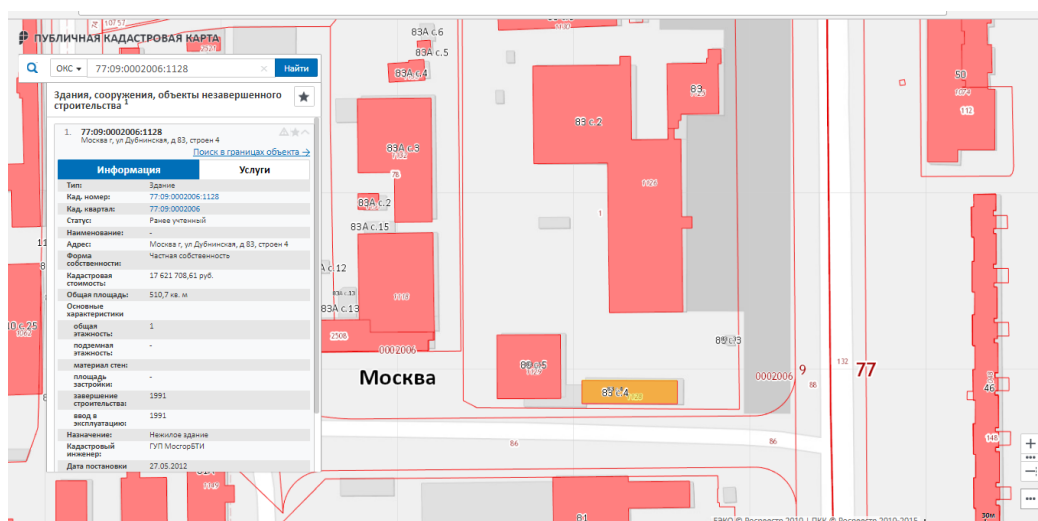
Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Дубнинская, вл. 83, строение 2.
Наименование объекта оценки	Здание
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Автосалон
Площадь объекта оценки, кв.м.	7 199,4
Год постройки	1989
Этажность здания	2
Описание конструктивных элементов	Информация не предоставлена
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Среднее состояние ремонта, состояние удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	77:09:0002006:1126
Кадастровая стоимость, руб.	679 477 500,16

⁸ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1622 от 26.12.2013 г., Кадастровый паспорт от 21.10.2013 г. №77/501/13-510861, Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №722625 от 26.01.2012 г.



Описание нежилого здания. Нежилое здание⁹

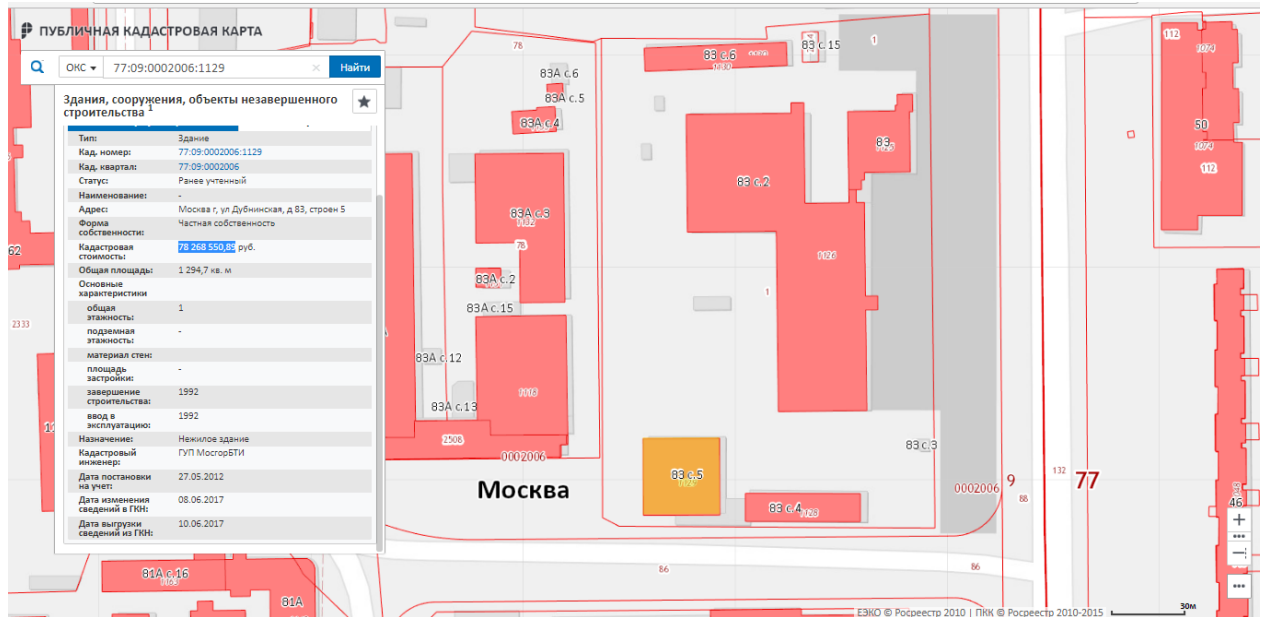
Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Дубнинская, вл. 83, строение 4.
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Автосервис
Площадь объекта оценки, кв.м.	510,7
Год постройки	1991
Этажность здания	1
Описание конструктивных элементов	Информация не предоставлена
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Требует косметического ремонта, состояние удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	77:09:0002006:1128
Кадастровая стоимость, руб.	17 621 708,61



⁹ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1620 от 26.12.2013 г., Кадастровый паспорт от 21.10.2013 г. №77/501/13-511717, Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722627 от 26.01.2012 г.

**Описание нежилого здания.
Нежилое здание¹⁰**

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Дубнинская, вл. 83, строение 5.
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Автоцентр
Площадь объекта оценки, кв.м.	1294,7
Год постройки	1992
Этажность здания	1
Описание конструктивных элементов	Информация не предоставлена
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Среднее состояние, состояние удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	77:09:0002006:1129
Кадастровая стоимость, руб.	78 268 550,89



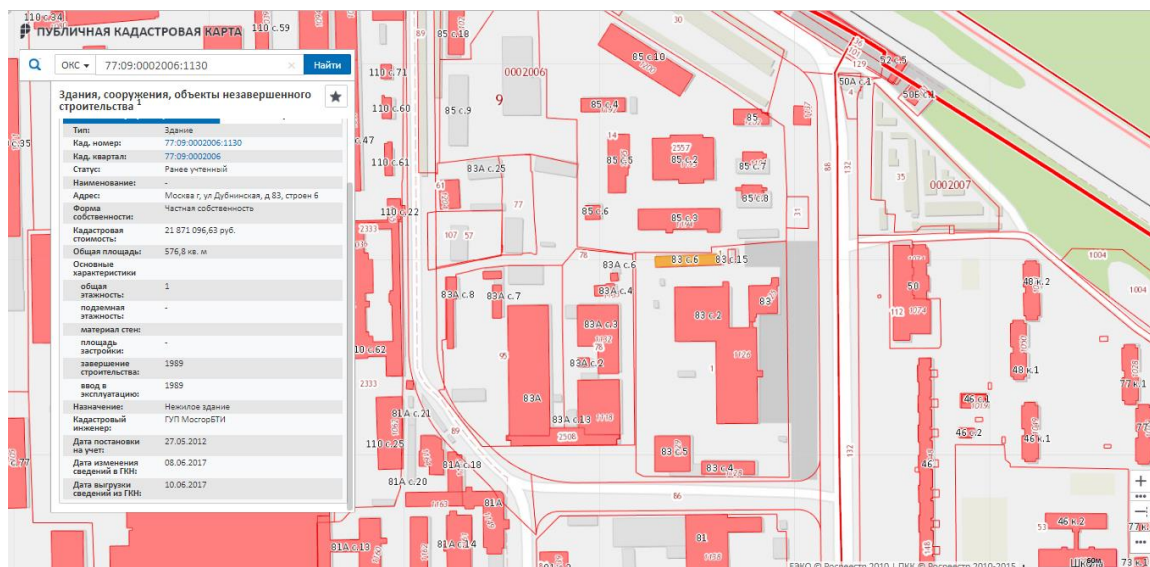
**Описание нежилого здания.
Нежилое здание¹¹**

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Дубнинская, вл. 83, строение 6.
Наименование объекта оценки	Склад
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Склад
Площадь объекта оценки, кв.м.	576,8
Год постройки	1989
Этажность здания	1

¹⁰ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1621 от 26.12.2013 г., Кадастровый паспорт от 21.10.2013 г. №77/501/13-510866, Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН №722628 от 26.01.2012 г.

¹¹ Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество №09/029/2013-1618 от 26.12.2013 г., Кадастровый паспорт от 21.10.2013 г. №77/501/13-510869, Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АН № 722626 от 26.01.2012 г.

Описание конструктивных элементов	Информация не предоставлена
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Среднее состояние, состояние удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	77:09:0002006:1130
Кадастровая стоимость, руб.	21 871 096,63



Учитывая месторасположение и остальные характеристики объекта оценки, Оценщик считает, что данные объекты имеют невысокий (средний) уровень ликвидности и спроса.

Оценщиком не проведен осмотр объектов недвижимости, фотографии предоставлены Заказчиком. Результаты фотофиксации представлены в Приложении 2.

12 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.¹²

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

¹² Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества проводится по двум направлениям:

- для свободного земельного участка;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями (с застройкой).

12.1 Анализ земельного участка как свободного

Земельный участок, право аренды, которого определяется, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, для эксплуатации земельных участков автобаз.

При выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - район смешенной застройки: жилые дома, торговые объекты, производственно - складские здания;
- 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находится промзона, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения;
- 3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, на расстоянии 830 м расположена транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Объекты оценки расположены вдоль красной линии ул. Дубнинская.
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Деловая активность – средняя.

Все выше перечисленные факторы позволяют оценщику сделать вывод, о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка, является использование его для эксплуатации земельных участков автобаз.

12.2 Анализ земельного участка с имеющейся застройкой

Наименование объекта оценки
Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубнинская, д. 83.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки – Здание находится в Северном административном округе города Москвы.
 - 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находится промзона, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения;
 - 3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, на расстоянии 830 м расположена транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Объекты оценки расположены вдоль красной линии ул. Дубнинская.
- 1) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
 - 2) Назначение здания – административное;
 - 3) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние удовлетворительное.

Физически осуществимое использование.

На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – Административное здание.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки не приносит прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве административного здания.

Наименование объекта оценки
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

- 4) место расположения, окружение объекта оценки – Здание находится в Северном административном округе города Москвы.
- 5) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находится промзона, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения;
- 6) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, на расстоянии 830 м расположена транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Объекты оценки расположены вдоль красной линии ул. Дубнинская.
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Назначение здания – нежилое;
- 6) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние удовлетворительное.

Физически осуществимое использование.

На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – здание автосалона.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки не приносит прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве здания автосалона.

Наименование объекта оценки
Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4 .

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

- 7) место расположения, окружение объекта оценки – Здание находится в Северном административном округе города Москвы.
- 8) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находится промзона, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения;

- 9) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, на расстоянии 830 м расположена транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Объекты оценки расположены вдоль красной линии ул. Дубнинская.
- 7) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 8) Назначение здания – нежилое здание;
- 9) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние удовлетворительное.

Физически осуществимое использование.

На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – Производственно-складское здание (Здание автосервиса).

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки не приносит прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве Производственно-складское здание (Здание автосервиса).

Наименование объекта оценки
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Нашлись возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

- 10) место расположения, окружение объекта оценки – Здание находится в Северном административном округе города Москвы.
- 11) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находится промзона, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения;
- 12) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, на расстоянии 830 м расположена транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Объекты оценки расположены вдоль красной линии ул. Дубнинская.
- 10) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 11) Назначение здания – нежилое здание;

12) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние удовлетворительное.

Физически осуществимое использование.

На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – Автоцентр.

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки не приносит прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве торгового здания автоцентра.

Наименование объекта оценки
Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости учитывались следующие факторы:

13) место расположения, окружение объекта оценки – Здание находится в Северном административном округе города Москвы.

14) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находится промзона, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения;

15) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, на расстоянии 830 м расположена транспортная магистраль – Дмитровское шоссе. Объекты оценки расположены вдоль красной линии ул. Дубнинская.

13) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;

14) Назначение здания – склад;

15) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние удовлетворительное.

Физически осуществимое использование.

На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого здания можно сделать вывод, о том, что

физически осуществимое использование объекта оценки – Производственно-складское здание (Автосервис).

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время, данное физически осуществимое использование объекта оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки не приносит прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве Производственно-складское здание (Автосервис).

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.

Итоги социально-экономического развития регионов в I квартале 2017 г.¹³

По итогам девяти месяцев 2017 года промышленное производство в РФ выросло на 1,8%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темпы роста промышленного сектора ускорились. Также увеличилось число регионов с положительной динамикой промышленного производства. Рост зафиксирован в 71 субъекте РФ, что на 15 больше, чем за январь-сентябрь 2016 года.

В строительной отрасли в целом по РФ зафиксировано падение. По итогам 9 месяцев 2017 года объем работ, выполненных в строительстве, сократился на 2,0%. Падение наблюдалось практически в половине субъектов РФ. Максимальные темпы роста строительной сферы продемонстрировали Республика Крым и Чеченская Республика.

По итогам января-сентября 2017 года в сфере розничной торговли отмечается положительная динамика. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот розничной торговли увеличился на 0,5%. Рост произошел в 50 субъектах РФ. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в г. Севастополь.

Продолжилось падение реальных денежных доходов населения. В целом по РФ за январь - август 2017 года показатель сократился на 1,0%. Снижение было зафиксировано в большинстве регионов РФ. Реальные денежные доходы населения в январе-августе 2017 года выросли только в 22 субъектах РФ. При этом темпы падения снижаются. По итогам аналогичного периода прошлого года реальные денежные доходы населения по стране в целом снизились на 5,8%.

В третьем квартале 2017 года снизилась безработица. За июль-сентябрь 2017 года уровень безработицы в РФ составил 5,0%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,3%. Сокращение уровня безработицы произошло в 49 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, и в 26 субъектах РФ уровень безработицы вырос

13.2О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 ноября 2017 года.¹⁴

Оценка численности постоянного населения на 1 октября 2017 года составила 12458,3 тыс. человек и увеличилась за январь-сентябрь 2017 на 77,6 тыс. человек. Численность родившихся в январе - сентябре 2017 года составила 100833 человек и по сравнению с январём - сентябрём 2016 года уменьшилась на 7,8%. Миграционный прирост в январе-сентябре 2017 года – 65 532 человек. Численность рабочей силы в июле - сентябре 2017 года по итогам обследования рабочей силы составила 7148,8 тыс. человек, в их числе 7055,5 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,3 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение октября 2017 года признано безработными 6,1 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,2 тыс., или на 3 процента). Численность трудоустроенных безработных в октябре 2017 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,3 тыс. и составила 2,8 тыс. человек. На конец октября 2017 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие

¹³ http://vid1.rian.ru/ig/ratings/regpol_10_2017.pdf

¹⁴ http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01nov2017.pdf

производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2017 года составил 100,5% к октябрю 2016 года. Отмечается положительная динамика роста индекса: в феврале 2017 г. составлял 67,4%, в марте 2017 г. – 72,5%, апреле - 84,3%, мае – 92,5%, июле – 94,6%, августе – 101,7% Индекс потребительских цен в октябре 2017 года составил – 100,3%. На продукты питания индекс составил – 100,3%, на непродовольственные товары -100,4%, на услуги – 100,1%. За 10 месяцев 2017 г. индекс потребительских цен – 103,1% (за 10 месяцев 2016 г. – 105,2%).) В октябре 2017 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 20 839 руб. 73 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2017 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 12.09.2017 г. № 663-ПП, составила – 16 426 рубля, для трудоспособного населения – 18 742 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2016-2018 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2017 г. - 18 742 рублей. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2017 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 69 522 рубля и увеличилась по сравнению с сентябрем 2016 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2017 года составила 105,2% к уровню сентября 2016 года. За январь-август 2017 года количество убыточных организаций составило 1526 или 28,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 339811,1 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2017 года составила 15980,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1161,7 млрд. рублей или 7,4% (на 1 сентября 2016 года – 6,4%, на 1 августа 2017 года – 7,4%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец августа 2017 года составила 19773,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –16,6 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 сентября 2016 года – 0,1%, на 1 августа 2017 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 года составила 13766,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 865,3 млрд. рублей или 6,3% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 сентября 2016 года – 5,3%, на 1 августа 2017 года – 6,7%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2017 года, суммарная задолженность составила 94,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 ноября 2016 года на 54 %, по сравнению с 1 октября 2017 года задолженность уменьшилась на 14 %.

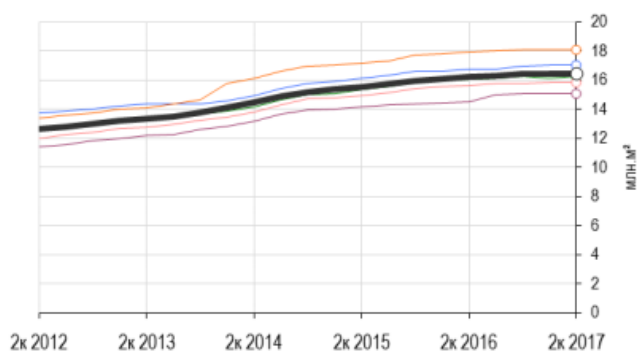
Объекты оценки относятся к сегменту рынка офисно-торговой недвижимости.

13.3 Основные тенденции рынка офисно - торговой недвижимости г. Москва¹⁵

Предложение

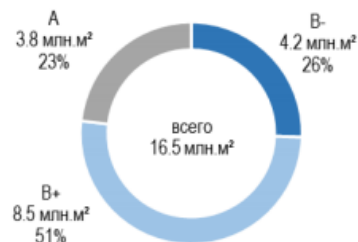
¹⁵ http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1.7% и составляет по разным оценкам 15.1-18.2 млн.м², в среднем – 16.5 млн.м²



Источники:

- Оценка Blackwood - 15.1 млн.м² (прошлый период)
- Оценка Colliers - 17.1 млн.м²
- Оценка Cushman&Wakefield - 16.4 млн.м²
- Оценка Jones Lang LaSalle - 18.2 млн.м²
- Оценка Knight Frank - 15.9 млн.м²
- Среднее значение - 16.5 млн.м²

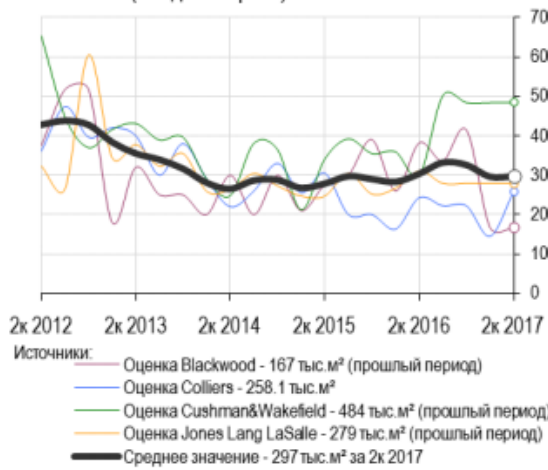


Источники:
 Оценка Colliers - 23 /77
 Оценка Cushman&Wakefield - 24 /76
 Оценка Jones Lang LaSalle - 21 /78 (21 /51 /27)

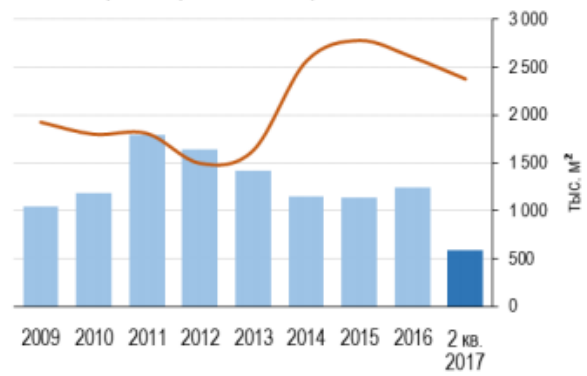
Спрос

«II квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. по итогам Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора. Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший ... Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе третьего транспортного кольца. доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в северо-западном деловом районе Москвы. ... в I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м². доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000–30 000 м², которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.»

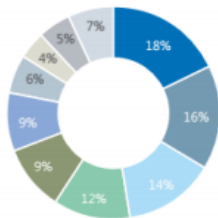
Объем сделок по качественным офисам в Москве в 2к 2017 (за один квартал) – около 297 тыс.м²:



Баланс спроса и предложения офисов в Москве:



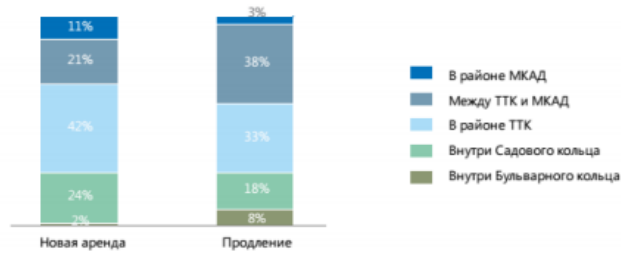
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



- Производство
- Б2В
- Банки/Финансы/Инвестиции
- Нефть/Газ/Добыча и Энергетика
- Фармацевтика
- FMCG*
- ТМТ**
- Недвижимость и строительство
- н/д
- Другое***

* Товары повседневного спроса
 ** Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 *** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации
 Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



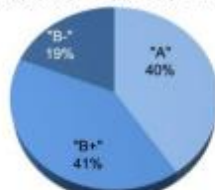
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



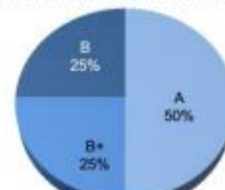
Источник: Knight Frank Research, 2017

Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



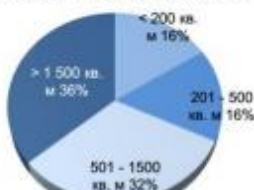
Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



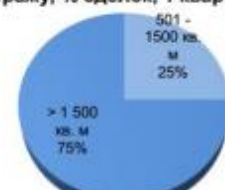
Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

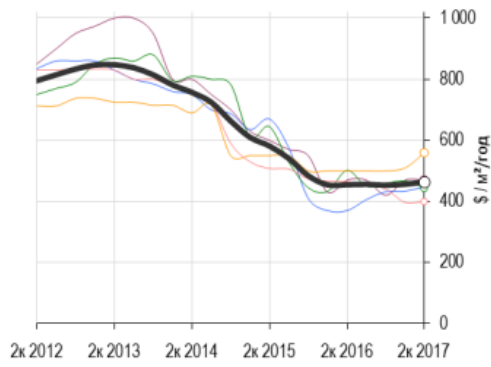
Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

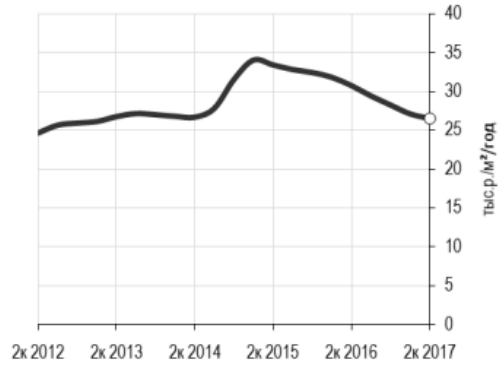
Арендные ставки

Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»:
в среднем – 465 \$ /м²/год (2.2% за год)

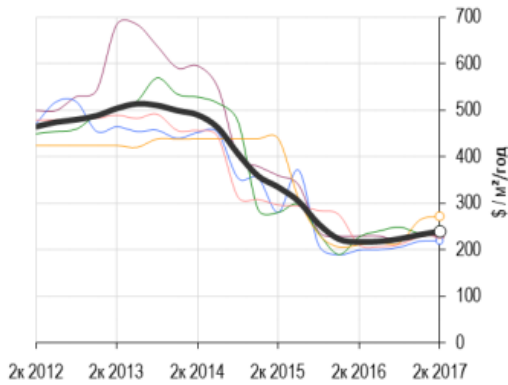


Источники:
 — Оценка Blackwood - 470 \$ /м²/год, прошлый период
 — Оценка Colliers - 448 \$ /м²/год
 — Оценка Cushman&Wakefield - 444 \$ /м²/год
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 560 \$ /м²/год (420 - 700)
 — Оценка Knight Frank - 401 \$ /м²/год (175 - 787)
 — Среднее значение

Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»:
в среднем – 26.5 т.р./м²/год (-14% за год)

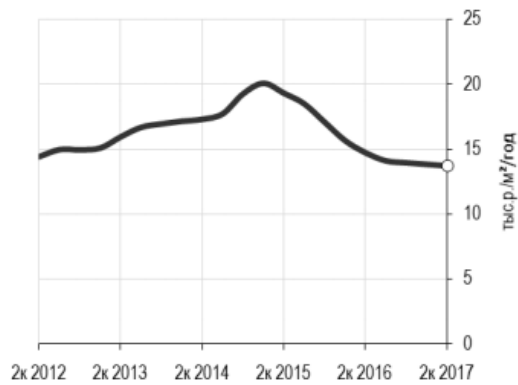


Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 240 \$ /м²/год (10% за год)



Источники:
 — Оценка Blackwood - 230 \$ /м²/год, прошлый период
 — Оценка Colliers - 220 \$ /м²/год
 — Оценка Cushman&Wakefield - 246 \$ /м²/год
 — Оценка Jones Lang LaSalle - 272 \$ /м²/год
 — Оценка Knight Frank - 233 \$ /м²/год (131 - 612)
 — Среднее значение

Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 13.7 т.р./м²/год (-6.8% за год)



Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м²/год	руб./м²/год		\$/м²/год	руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8	455	24 105	9,1		
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0	378	20 036	11,8		
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	–	23 014	8,1	9,8	
	СК Север	660	–	23 804	10,9	396	20 944	8,2		
	СК Восток	401	–	22 360	14,5	294	15 577	13,0		
452	24 849	15,1	21 002							
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	–	–	–	13 259	9,5	11,4	
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	–	14 345	34,8		
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1	276	20 120	6,4		
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1	285	15 107	7,0		
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	523	28 748	16,0	–	–	–		
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3	–	11 977	12,4	15,9	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2	–	14 749	29,2		
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	–	11 035	17,0		
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3	237	13 225	14,5		
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8	–	13 097	18,5		
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4	–	11 412	10,7		
Химки	Химки	266	–	11 382	24,9	–	6 552	27,3	22,4	
	Запад	388	–	13 504	70,4	–	9 137	24,0		
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9	–	6 354	9,7		
Итого		15 876	416	22 904	19,1%	251	13 289	14,1%		

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогноз развития складского рынка столицы¹⁶

Эксперты Knight Frank ожидают, что совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей на рынке Московского региона до конца года может составить порядка 400 000 кв.м. Значительный объем вакантных площадей и низкие ставки аренды делают девелопмент экономически нецелесообразным, что приводит к откладыванию реализации новых проектов.

Объем сделок в Московском регионе по итогам 2017 года составит около 1 млн кв.м, что соответствует уровню 2016 года, предполагают в Knight Frank. Операторы розничной торговли, которые были локомотивом спроса в Московском регионе в 2014-2016 годах, завершили оптимизацию своих складских мощностей в Москве и сейчас активно развивают складские площади в регионах, однако при этом возросла активность компаний из других секторов (производство, дистрибуция), что и позволяет поддерживать спрос на рынке на сопоставимом с прошлыми годами уровне.

По мнению специалистов Knight Frank, низкий объем ввода новых объектов и сохраняющийся спрос на качественную складскую недвижимость в Московском регионе позволят доле вакантных площадей снизиться до 11% к концу 2017 года. Объекты, которые будут введены до конца 2017 года, не окажут значительного влияния на рост вакантных площадей, так как большая часть из них строится по схеме built-to-suit.

Несмотря на то, что запрашиваемые ставки аренды достигли минимальных значений, большой объем вакантных площадей по-прежнему оказывает сильное влияние на показатель, что, по прогнозам Knight Frank, может привести к небольшому, на 3-5%, их снижению до конца 2017 года.

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017П
------------	------	------	------	------	-------

¹⁶ <https://zdanie.info/2393/2421/news/10943>

Объем качественного предложения на конец периода (тыс. кв.м)	9 603	11 240	11 957	12 666	13 066
Введено в эксплуатацию (тыс. кв.м)	763	1 637	717	709	400
Объем сделок (тыс. кв.м)	1 280	911	1 231	1 099	1 000
Доля вакантных площадей (%)	1,90%	9,20%	9,40%	9,30%	10%
Средняя заявляемая ставка аренды* на складские комплексы класса «А» (руб./кв.м/год)	4 700	4 500	4 300	4 000	3 700

Тенденции и прогнозы

В основном девелоперы анонсировали строительство МФК с малыми долями офисной недвижимости. В результате ожидается рекордное снижение объема ввода офисов в 2018-2019 гг. ... При условии стабилизации рынка, восстановление темпов строительства и рост количества анонсируемых объектов начнется не ранее 2018 г. В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10%. Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков».

До конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом».

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2–3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 г.

В целом, до конца года мы не ожидаем значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций.

Коммерческая недвижимость на рынке подразделяется на два класса в зависимости от ее назначения:

1. специализированная недвижимость – это недвижимость, которая обычно продается как часть использующего ее бизнеса.

2. неспециализированная недвижимость – недвижимость, которая включает в себя здания обычного типа, такие как магазины, офисы, склады, и которые на рынке продаются, покупаются или сдаются в аренду.

Наиболее весомую долю в г. Москва занимает рынок неспециализированной коммерческой недвижимости.

Объект оценки относятся к классу неспециализированной недвижимости.

В зависимости от степени представленности объектов рынок недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

Объект оценки относятся к широко распространенным объектам.

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москва
Анализ рынка земельных участков торгово-офисного назначения

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА УЧАСТКА ЗЕМЛИ В СВАО! На продажу предлагаются 5 строений и участок 0,98 Га. Локация в непосредственной близости от Алтуфьевского шоссе. Участок отлично подходит под строительство логистического центра, производства или организацию оптово-распределительной базы. Градостроительный потенциал территории составляет 15 000 кв. м. Кадастровый номер участка: 77:02:0007002:28 Категория земель: Земли населенных пунктов. Основные виды разрешенного использования: размещение административно-деловых объектов, промышленно-производственных объектов, размещение производственных объектов различного вида. Электричество: 300 кВт. Телефония и интернет. АГЕНТАМ ВЫПЛАЧИВАЕМ КОМИССИЮ.	г. Москва, ул. Поморская 15с3	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._promnaznacheniya_1169839110	Декабрь, 2017 г.	98 010 000,00	9 800,00	10 001,02
2	Продам участок земли 35 соток и здание 70м2 все в собственности первая линия под мойку сервис автосалон и тд	г. Москва, Алтуфьевское шоссе 79	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_1217302103	Декабрь, 2017 г.	105 000 000,00	3 500,00	30 000,00
3	Продаётся земельный участок площадью 5 Га, промышленного назначения (под производство, торговлю, офисный центр и т. д.) Участок огорожен забором, имеет асфальтированные подъездные пути, удобное местоположение 600 метров от МКАД, заезд на участок возможен с Алтуфьевского шоссе и с МКАДа. На участке имеется строение (холодный склад) 546 кв.м. Здание и земля оформлены в собственность, документы готовы к сделке. Коммуникации: по границе участка. Готов провести для Вас показ участка. Есть другие интересные предложения. Звоните.	г. Москва, Алтуфьевское шоссе	https://move.ru/objects/moskva_ul_mkad_84-y_kilometr_2279583337/	Декабрь, 2017 г.	500 000 000,00	50 000,00	10 000,00
4	Предлагается к продаже земельный участок категория земель: земли населенных пунктов РВИ: размещение объектов общественно-делового назначения на участке	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 31Б	https://move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_6300_sotok_altuf	Декабрь, 2017 г.	560 000 000,00	63 000,00	8 888,89

	расположены производственные, складские, офисные и вспомогательные помещения общей площадью 12 093,2 кв.м. + открытая площадка Доступная электрическая мощность - по запросу Максимальная высота постройки: 17 этажей		evskoe_shosse_31b_6 800312389/				
5	Продажа Прав Аренды. Первая линия. Москва г, Ижорский проезд, 13-15. Основной вид разрешенного использования: участки размещения коммунально-складских объектов, объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств. Подробная информация по запросу.	г. Москва, Ижорский проезд, 11	https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_15_sotok_ijorskiy_proezd_13-15_6799288333/	Декабрь, 2017 г.	3 200 000,00	1500	2133,3333
6	Продается земельный участок 1,2 га. Назначение: для размещения складских помещений, для производственно-складской деятельности. Юридический статус: аренда сроком на 49 лет с правом перехода в собственность. 1,2 км от МКАД по Осташковскому шоссе. 50:12:0102306:20. От собственника.	г. Москва, Шосейная улица	https://www.beboss.ru/kn/msk/2561472	Декабрь, 2017 г.	70 000 000,00	11700	5 982,91
7	Площадка под реализацию проекта по строительству офисно-складской комплекса, производственного предприятия, фасовочной линии, в т.ч. пищевой, транзитного склада, холодильника, объекта под арендный бизнес, центр обработки данных. Участок располагается в действующей промышленной зоне и имеет хорошую транспортную доступность. От ст. м. Юго-Западная время в пути составит 15 мин на транспорте, от МКАД: 2 км., ТТК: 10 км. Площадь земельного участка: 0,8 га (80 сот.). Долгосрочный договор аренды на 49 лет (до 2044 г.), с разрешенным использованием: под размещение производства. Получено ГПЗУ для строительства здания общей площадью 6 100 кв. м., в т.ч. 1 000 кв. м. под офисы, 45 м/м. Верхняя отметка: 14,7 м. Этажность: 3 этажа. Возможно увеличение общей площади до 12 000 кв. м. (обсуждается индивидуально). ТУ действующие, оплачены. На площадку заведено 280 кВт (возможно увеличение до 5-х мВт.). Вода, тепло, канализация: по нормативу, без ограничений. Разработано АГР прошедшее экспертизу. Возможно содействие в получение разрешения на строительство. Ориентировочные сроки - 3 мес. Можем выполнить СМР «под ключ» из расчёта 40 000 руб. за кв. м. общей площади. Суммарные затраты на 1 кв. м. "под ключ" составит 61 000 руб. Сделка проходит через договор купли-	г. Москва, ул Рябиновая, 69с1	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_1045015260	Декабрь, 2017 г.	128 100 000,00	8 000,00	16 012,50

	продажи объекта незавершенного строительства. Быстрый выход на сделку.						
8	<p>Предлагаем к продаже земельный участок промышленного назначения площадью 1,57 Га. Участок расположен в 3 км от МКАД с правой стороны по Киевскому шоссе, (при направлении движения в область), в Новомосковском АО г. Москвы, дер. Румянцево, на ул. Родниковая. Правовой статус – собственность. В непосредственной близости от участка находятся станции метро «Саларьево», «Румянцево», крупный транспортно-пересадочный узел «Саларьево». В шаговой доступности от участка проходят маршруты общественного транспорта. К участку подведена двухполосная асфальтированная дорога, находящаяся в общедолевой собственности. Въезд/выезд осуществляется с улицы Родниковая по эстакаде на Киевское шоссе в обе стороны, а также на Боровское шоссе. Назначение земли: земли населенных пунктов. Категория земель: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Участок прямоугольной формы со сторонами 100м и 160м, имеет ровный ландшафт, без построек, очищен от растительности. Территория участка полностью огорожена. Инженерные коммуникации: получены технические условия ОАО «МОЭСК» и полностью исполнен договор на электроснабжение объекта по 2 категории надежности общей мощностью 1537 кВА. В рамках исполненного договора обеспечено временное технологическое присоединение на механизацию строительства энергопринимающих устройств мощностью 400 кВт. В соответствии с ТУ МГУП «Водоканал» произведен ввод в эксплуатацию водопровода до границы участка. Газовая магистраль подходит к соседнему участку. Обеспечен сброс ливневых вод в реку Сетунь. Участок фактически расположен в бизнес парке со сложившейся инфраструктурой. Смежные земельные участки занимают торговый центр «РИО», складской комплекс компании «Вогк», производственно – складской комплекс компании «Майский Чай», офисный комплекс «Neopolis» и др. Благодаря ключевым преимуществам, таким как: близость к МКАД, транспортной доступности, наличию коммуникаций, отсутствию красных линий, правильной</p>	г. Москва, ул Родниковая	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.57_g_a_promnaznacheniya_1154996723	Декабрь, 2017 г.	249 000 000,00	15 700,00	15 859,87

	геометрической форме, ровному рельефу предлагаемый участок имеет большой потенциал и перспективы в дальнейшем развитии. Идеально подходит для размещения производства, научно-исследовательского объекта, административно-офисного центра, дата-центра, складских помещений. Участок свободен от обременений.						
9	<p>С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3 Га промышленного назначения из большого актива, расположенный в 4 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи н.п.Картмазово- Москва.</p> <p>Вид права: собственность;</p> <p>Категория земель: земли населенных пунктов;</p> <p>Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.</p> <p>Участок представляет собой поле, рельеф ровный.</p> <p>Возможность подключения к инженерным коммуникациям: газ, электричество, вода, канализация.</p> <p>Хороший подъезд.</p> <p>Добро пожаловать! С уважением, Галина.</p>	Москва, Картмазово, Киевское ш.,4 км	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_romnaznacheniya_1113855859	Декабрь, 2017 г.	100 000 000,00	30 000,00	3 333,33
10	<p>Продаю земельный участок промышленного назначения под строительство "Логистического комплекса", «АЗС», "Торгового Центра", «Бизнес центра» или "Большого АвтоТехЦентра" (назначение земли «Придорожный сервис»). Участок прилегает к Новорижскому шоссе (17 км от МКАД, 1 линия) что является хорошей транспортной доступностью. Возможно получение ТУ по предоплате.</p> <p>Площадь участка 4 гектара (41 999 кв. метров)</p> <p>Расположен по адресу: Московская область, Красногорский район, в районе 33-го км а/д М-9"Балтия" (17 км от МКАД)</p> <p>Вид права: Аренда, на основании договора № 58 от 29.04.2015г. (на 49 лет с возможностью приватизации во время строительства, 15 % от кадастровой стоимости по земельному законодательству РФ)</p> <p>Вид сделки "Переуступка прав аренды".</p> <p>Наличие обременений: отсутствуют.</p>	Москва, Новорижское ш., Московская обл., 17 км от МКАД	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_romnaznacheniya_923850702	Декабрь, 2017 г.	110 000 000,00	41 999,00	2 619,11

	Кадастровый номер № 50:11:0040108:865						
11	Земельный участок с готовым и согласованным проектом строительства многофункционального административного, торгового и технического автотехцентра с гаражным комплексом. Участок в аренде. Можно сразу начать строительство.	Москва, Маршала Прошлякова	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245	Декабрь, 2017 г.	65 000 000,00	13 800,00	4 710,14

Анализ рынка предложений о продаже недвижимости торгового назначения (автосалон)

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	ЗУ - 8 648 кв. м. в долгосрочной аренде Здание - 5 022, 20 кв. м. – собственность Здание с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запасных частей и аксессуаров, а также офисные помещения. Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш. Все помещения в отличном техническом состоянии. Выполнен ремонт. Помещения сдаются в аренду и используются по текущему назначению. Расположение: Район расположения характеризуется как жилой со средней плотностью застройки В радиусе 1 км от объекта расположено несколько офисных и складских комплексов гостиниц, а также торговый центр. В 200 метрах к северу ведется строительство нового жилого комплекса «Поколение» Транспортная доступность: Месторасположение характеризуется высокой транспортной доступностью. Хороший транспортный и пешеходный трафик Ближайшие объекты городского общественного транспорта: - м. Владыкино – 800м - м. Петровско-Разумовская – 1,8 км - м. Окружная (2017 год) – 200м - Платформа Окружная – 300м - Платформа Петровско-Разумовская – 1,8км - Платформа Владыкино – 800м	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Гостиничная д. 10В	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_5022_m_933741870	Декабрь, 2017 г.	300 000 000,00	5 022,00	8 648	59737,15

2	<p>Дилерский автосалон и автосервис 1-я линия. Самое выгодное предложение на рынке коммерческой недвижимости - предлагается здание дилерского уровня, на данный момент центр по продаже и обслуживанию автомобилей, возможно использование под другие виды торговли или услуг. ОСЗ на 1-ой линии оживленной магистрали, территория ограждена, освещена, благоустроена, имеется большая парковка/стоянка для всех видов автотранспорта. Расположено на участке 0,4 Га, строение общей площадью 1446,6 квадратных метров (земля и здание в собственности) включает в себя: шоурум с офисами (490 м2) и зону сервиса с автомойкой с оборудованием (995 м2). Обременений нет. Все документы на собственность в наличии, подготовлены к продаже. Выгодное вложение - перспективный арендный бизнес.</p>	<p>г. Москва, Северо-Восточный административный округ, Ярославское шоссе, 137</p>	<p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1-ya_liniiya_1500_m2_876003730</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>125 000 000,00</p>	<p>1 500,00</p>	<p>4000</p>	<p>83 333,33</p>
3	<p>Продается дилерский автосалон 9000 кв.м. на 1-ой линии в районе м.Медведково. Отдельно стоящее здание, капитальное строение, панорамное остекление, все коммуникации центральные. Земля и здание в собственности. Шоурум, ремзона, душевые, гардероб, столовая, офисы. Клиентская парковка и накопительная парковка 3000 кв.м. Обременений нет, документы готовы к продаже. Стоимость продажи объекта 650 млн. руб. Подробности по телефону.</p>	<p>г. Москва, Северо-Восточный административный округ, район Медведково</p>	<p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_9000_kv_m_na_1-oy_linii_1024933257</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>650 000 000,00</p>	<p>9 000,00</p>	<p>11173</p>	<p>72 222,22</p>
4	<p>Продаётся помещение - сейчас оборудованный дилерский центр 11 500 кв.м. Автосалон, автотехцентр, автосервис, шоурум с землей 2 Га на 1-й линии м. Медведково Продается дилерский центр, включающий в себя автосалон (шоурум) и полностью оборудованный автосервис (ремзону), подземную парковку, склады и подсобные помещения общей площадью 11 500 кв.м. с земельным участком 2 Га на 1-й линии на МКАД, ближайшее м. Медведково. Капитальное строение, центральное отопление, все коммуникации, газ, неограниченные мощности по электричеству, высота потолков бм., полы с антипылевым покрытием, приемка, помещения для персонала, парковка 220 машиномест. Прямая видимость с проезжей части встречного и попутного направления. Здание и земля находятся в собственности. Возможны другие варианты</p>	<p>г. Москва, Московский район, МКАД, 92-й км, вл1</p>	<p>https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_avtotehtsentr_avtoservis_shourum_11500_m2_1007265468</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>990 000 000,00</p>	<p>11 500,00</p>	<p>20000</p>	<p>86 086,96</p>

	использования вплоть до продуктов питания. Стоимость продажи 990 млн. руб. Подробности по телефону.							
5	Лот: кн-0016288 ЗДАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ/ АВТОСАЛОН на ПРОДАЖУ м. Алтуфьево, 15 минут пешком, МКАД 85 км, вл.3. Двухэтажное здание Технического обслуживания, Автосалон общей площадью 3800 кв.м. Земельный участок-1,2 га в собственности. Многофункциональный действующий бизнес Автоуслуг (официальный дилер). Офисные, торговые площади, выставочный зал, мини-кафе, производственные площади. Все коммуникации центральные. Электрическая мощность 470 кВт. Интернет, телефония, кондиционирование. Земельный участок заасфальтирован, распределен на парковочные зоны, автостоянку и площадку под хранение Бесплатный шатл от метро "Алтуфьево" до здания. Стоимость 560 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.	г. Москва, Московский район, МКАД, 85-й км, 3	https://www.cian.ru/sale/commercial/163021117/	Сентябрь, 2017 г.	560 000 000,00	3 800,00	12000	147 368,42
6	ОСЗ, бывший автосалон. Потолки 5метров, мощность 700 Квт. Первая линия, удобный подъезд. 1.2 Га земли в собственности, можно разместить 500 автомобилей. Все подробности по телефону. Номер лота на нашем сайте: 21777.	г. Москва, Московский район, МКАД, 47-й км, вл15с1	https://www.cian.ru/sale/commercial/155648132/	Сентябрь, 2017 г.	684 000 000,00	7 600,00	12000	90 000,00
7	СРОЧНАЯ продажа НОВОГО полностью готового к эксплуатации ЗДАНИЯ в очень удобной локации на Севере Москвы. Назначение свободное, поэтому подходит под многие цели. Читайте ниже техническое описание. На все вопросы могу ответить подробнее при звонке или на просмотре. - Отдельно стоящее здание 5 880,9 м2, по факту гораздо больше, собственность (юр.лицо) от 2015 года, сдан в эксплуатацию в 2014г. - 5 этажей + чердак 800 м2 (позтажные планы могу выслать) - Долгосрочная аренда земли под зданием 0,65 Га до 2044 года. Территория огорожена и асфальтирована. - Парковка на 50 машиномест- Отделка: полностью сделан 1 этаж, частично второй, остальные черновая отделка. КОММУНИКАЦИИ: Электричество - 250 Квт + имеется запас до 500 Квт(свой трансформатор). Отопление подведено, подключено по всему зданию. Коммуникации (вода, канализация) действуют. Система кондиционеров работает (приточно-вытяжная). - Лифты работают. Замечательное	г. Москва, ул Поморская, 5А	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novoe_zdanie_polnostyu_gotovo_k_ekspluatatsii_930968305	Декабрь, 2017	550 000 000,00	5 881,00	500,00 ⁶	93 521,51

	<p>расположение: три шоссе и МКАД рядом (Алтуфьевское, Дмитровское. Ярославское). Пешая доступность от ж/д станции "Дегунино". м. Отрадное 5-10 мин.тр, станции МЦК. Окружная, Лихоборы, Владыкино. Прямое соседство с извесным автосалоном и наличие парковки делает первый этаж отлично подходящим также для размещения офиса продаж автомобилей. Очень высокие потолки 5м. Ну или другую деятельность выставочного характера. Благодаря хорошим техническим характеристикам здания, на последующих этажах можно разместить и производство и офисы, также предусмотрена техническая возможность размещения помещения общественного питания (кафе, столовая). Естественно можно расположить офисы Планировка полностью свободная, можно все обустроить по собственным нуждам. Звоните, будем обсуждать ваши предложения. Объект очень интересен по соотношению цена-качества-перспектива!</p>						
8	<p>На продажу предлагается автосалон Jaguar, Land Rover, Volvo. 2-этажный автосалон (16463 м²) оборудован высококачественными шоу-румами, сервисной зоной, складскими площадями, зоной продаж и обширным паркингом. Здание с современным высокотехнологичным евро-ремонтom и большими панорамными окнами. Помещение полностью готово к использованию. (Просмотр можно организовать в любое удобное арендатору время!!!) Преимущество автосалона: Электроснабжение 600 кВт; Высота потолков 7 м; Системы пожарной безопасности; Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Автосалон находится в Ярославском районе, на второй линии (удаленность 160 м) Ярославского шоссе и имеет прямой съезд на шоссе. Объект удобно расположен с точки зрения доступности как личным, так и общественным транспортом: • 13 мин. пешком от станции м. Бабушкинская; • 5 мин. транспортом от МКАД; • От ТТК, прямой выезд на Ярославское шоссе; • Рядом национальный парк "Лосиный остров"; • Поблизости есть автозаправки, ТЦ, магазины, театр; • Высокий автомобильный трафик. ОЧЕНЬ УДАЧНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ</p>	г. Москва, Ярославское шоссе, 27	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/unikalnyy_avtosalon_16463_m_s_evroremontom_1119822110	Декабрь, 2017	800000000	16463	48 593,81644

	АВТОМОБИЛЬНОГО БИЗНЕСА!!! Звоните, все условия продажи обговариваются индивидуально с собственником объекта!							
9	Отдельно стоящее здание расположено внутри большого жилого массива. Удобный заезд с основных магистралей локации. ЗУ участок 1,3 га в аренде. ВРИ - автосервис, торговое. В данный момент объект используется по автосалон и сопутствующие службы.	г. Москва, Прокатная улица, 7А, Москва, Россия	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_5784.5_m_1154401171	Декабрь, 2017	200000000	5784,5	13000	34 575,15775
10	Продаются торгово-складские помещения 4 062 и 1 239 кв.м., расположенные на земельном участке 15 138 кв.м. Здание находится в городе Москва по улице Кетчерская 9. Здание бывшего автосалона. Состоит из административного, торгового помещения. Цеха по ремонту и обслуживанию автомобилей. Складские помещения. Все помещения с хорошей чистой, как внутренней так и наружной отделкой. Комплекс имеет полное коммунальное обеспечения. Территория хорошо благоустроена. Имеет хорошие подъездные пути. Находится в хорошей транспортной доступности. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном настоящим ФЗ-127 "О несостоятельности (банкротстве)"	г. Москва, ул. Кетчерская, д.9	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovo-skladskie_5301_m_857265458	Декабрь, 2017	238500000	5301	15138	44 991,51104

Анализ рынка предложений об аренде недвижимости торгового назначения (автосалон)

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена аренды с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Сдается ПСН. Здание автосалона по адресу Можайское шоссе, вл.168 - на МКАД! Здание предназначено для организации автобизнеса: продажа, ремонт автомобилей, офисные помещения. Возможна частичная аренда отдельно 1,2 и 3 этажи!!! На территории много лет работают автосалоны AUDI, SKODA.	г. Москва, , м. Молодежная, МКАД 54 км дор	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_287495119	декабрь, 2017 г.	4 500 000,00	4 000,00	1 125,00

2	<p>Помещение на 1-ом этаже идеально подойдет для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, автомойки и тюнинг ателье. Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к въезду.</p> <p>Расположение: пересечение МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ: – транспортный поток 200 000 ам/сутки – удобный заезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новая транспортная развязка, незагруженное западное направление) – парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автосалоном + многоярусный паркинг в шаговой доступности от автосалона) – транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том числе бесплатные, от м. Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар) – развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафетерий, гипермаркет «Ашан», активно-развивающийся БЦ класса «А») Комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов.</p>	г. Москва, Западный административный округ, Можайское шоссе, вл.168	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_2200_m_894291435	декабрь, 2017 г.	2 200 000,00	2 200,00	1 000,00
3	<p>кн-0016144: м. Текстильщики, 7 минут транспортом, ул. Юных Ленинцев д. 10/15 Предлагается в аренду торговая площадь 1640 кв.м. , 1-й этаж - 840 кв.м. (торговый зал 700 кв.м.), высота потолка = 3.2м., и подвал- 790 кв.м., высота потолка подвала =2.7м. , расположенная по первой линии улицы Юных Ленинцев с 2-мя отдельными входами, витринные окна, 2-а подъемника, место для рекламной вывески, большая парковка. Идеально для автосалона, магазина автозапчастей, промышленная группа, услуги, кроме продуктов.</p>	г. Москва, Юго-Восточный административный округ, Юных Ленинцев ул д. 10/15	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1640_m_1136009791	декабрь, 2017 г.	2 009 000,00	1 640,00	1 225,00
4	<p>Сдается автосалон и автосервис дилерского уровня 1000 м2. на 1-й линии м. Беляево</p> <p>Сдается автосалон и полностью оборудованный автосервис общей площадью 1000 кв.м. дилерского уровня на 1-й линии, высокий автомобильный трафик. Современное капитальное здание, панорамное остекление высотой 5м., центральное отопление, все коммуникации, высокие мощности по электричеству 200квт., высота потолков от 5м., клиентская зона, помещения для персонала, бесплатная парковка. Цокольный этаж: две камеры, пост подготовки, 2 стапеля, сварочное оборудование, склад, разделка, клиентская. Первый этаж: шоурум на 10 автомобилей, клиентская, кафе, кассовый узел, офисные помещения, мойка, ремзона. Идеально подходит под автосалон и автосервис любого</p>	г. Москва, Юго-Западный административный округ, Севастопольский пр-кт, 56А	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_i_avtoservis_dilerskogo_urovnya_1000_m_1013418924	декабрь, 2017 г.	833 333,00	1 000,00	833,33

	уровня в т.ч. и официального дилера. Готовы рассмотреть другие варианты. Возможен долгосрочный договор аренды. Прямая аренда от собственника. Предложение без комиссии. Каникулы обсуждаются. Выгодная арендная ставка 10000 руб. кв.м. в год. Современное отдельностоящее здание.						
5	Дилерский автосалон в аренду 1600 м2 Стоимость 1.600.000 р. Готовый шоурум дилерского уровня в аренду. 1-я линия, прямая аренда. Презентабельный фасад, выгодное расположение, отличное состояние. Пол с антипылевым покрытием, офисные помещения, клиентская зона. Всё необходимое оборудование и коммуникации. Прилагается большая асфальтированная парковка. Возможен долгосрок. Предложение без комиссии!	г. Москва, Юго-Западный административный округ, ул Тёплый Стан, 7	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_v_arendu_1600_m2_888652100	декабрь, 2017 г.	1 600 000,00	1 600,00	1 000,00
6	Сдается Помещение под автосалон или мотосалон 1500 квм 2-х этажный, шоурум на 1-й линии . В помещении ранее располагался автосалон.Проездное место. Торговый зал шоурум с высокими потолками, офисы, свои сан.узлы, система вентиляции и кондиционирования, центральное отопление, кассовый узел. Подойдет под дилерский уровень, презентабельный фасад, качественный ремонт. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.Хорошие подъездные пути. Прямая аренда. Ставка 1000 р за метр.	г. Москва, Юго-Западный административный округ, Одоевского проезд, 2к1 вл	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_na_1-oy_linii_1500_m_v_yuao_1186277307	декабрь, 2017 г.	1 500 000,00	1 500,00	1 000,00
7	Сдается Помещение под автосалон или мотосалон 1500 квм 2-х этажный, шоурум на 1-й линии . В помещении ранее располагался автосалон.Проездное место. Торговый зал шоурум с высокими потолками, офисы, свои сан.узлы, система вентиляции и кондиционирования, центральное отопление, кассовый узел. Подойдет под дилерский уровень, презентабельный фасад, качественный ремонт. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.Хорошие подъездные пути. Прямая аренда. Ставка 1000 р за метр.	г. Москва, Юго-Западный административный округ, Одоевского проезд, 2к1 вл	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_na_1-oy_linii_1500_m_v_yuao_1186277307	декабрь, 2017 г.	1500000	1500	1000
8	Сдается в аренду помещение дилерского уровня 1200-3500 м2 под автосалон, автосервис с шоурумом на первой линии, парковка на 100 машин. Отличное состояние, презентабельный фасад, качественный ремонт. Потолки 4 м, мощности по запросу, шаг колонн 6 метров, аренда 1100 рублей за м2? обоснованный торг.	г. Москва, Юго-Восточный административный округ, Новомарьинская улица, 7	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_avtoservis_avtosalon_dilerskogo_urovnya_1200m_903306182	декабрь, 2017 г.	1200000	1200	1000,00
9	Аренда напрямую от собственника. БЕЗ комиссии! Сдается автосалон Jaguar, Land Rover, Volvo. 2-этажный автосалон (16463 м²) оборудован высококачественными шоу-румами,	Москва, Ярославское шоссе, 27	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/elitnyy_avtosalon	декабрь, 2017 г.	19206833	16463	1166,67

	<p>сервисной зоной, складскими площадями, зоной продаж и обширным паркингом.</p> <p>Здание с новым современным евро-ремонтom и большими панорамными окнами полностью готово к использованию. (Просмотр можно организовать в любое удобное арендатору время!!!)</p> <p>Ключевые особенности: Электроснабжение 600 кВт; Высота потолков 7 м;</p> <p>Системы пожарной безопасности; Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Автосалон находится в Ярославском районе, на второй линии (удаленность 160 м) Ярославского шоссе и имеет прямой съезд на шоссе. Объект удобно расположен с точки зрения доступности как личным, так и общественным транспортом: • 13 мин. пешком от станции м. Бабушкинская; 5 мин. транспортом от МКАД.</p> <p>• От ТТК, прямой выезд на Ярославское шоссе. • Рядом национальный парк "Лосиный остров" • Высокий автомобильный трафик. ОЧЕНЬ УДАЧНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО БИЗНЕСА!!! Звоните, все условия аренды обговариваются индивидуально! Агентам просьба не беспокоить!</p>		_16463_m_s_sovremenny m_remontom_934574658				
10	<p>СОБСТВЕННИК! Предлагаются в аренду помещения автосалона KIA / Шкода Состав объекта: 2 305 кв.м. – клиентская зона «Шоурум». – 1000 р/м2 2 010 кв.м. – ремонтная зона, вкл. оборудование: - 750 р/м2 2 покрасочные камеры и 2 зоны подготовки под покраску, установка для смешивания краски. 4 ножничных подъемника 10 гидравлических подъемников Шиномонтажное оборудование Стпель Сход-развал Стеллажи Мойка А так же открытая площадка для хранения автомобилей.- 20000 м2</p>	г. Москва, Тюменский проезд, 5	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196488183	декабрь , 2017 г.	2 000 000	2000	1000,00
11	<p>Лот №143264 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения свободного назначения (ПСН) пл. 12000 м2 под авиа и ж/д кассу, автосалон, банк, отель, гостиницу, хостел, магазин, медцентр, нотариуса, турфирму, салон красоты, парикмахерскую, сауну, столовую, предприятие общественного питания, фитнес центр, фитнес клуб, фотостудию, шоурум м. Тушинская в административном здании в СЗАО. Сдается в аренду отдельно стоящее здание общей площадью 12 000 кв.м. Каждый этаж по 2000 кв.м. Высота потолков от 3-х до 9-ти метров. Зальная планировка, под чистовую отделку. На время ремонта предоставляются арендные каникулы. Электрическая мощность- 800 кВт. Идеально подходит под автосалон, магазины, автомойки,</p>	г. Москва, Волоколамское ш, д.79	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_12000_m2_pod_avia_i_zhd_kassu_847302972	декабрь , 2017 г.	8000000	12000	666,67

	офисы, интернетмагазин и др. Имеется помещение под автомойку с 2-мя въездными воротами. Имеется несколько отдельных входов, пожарная лестница. Возможно деление от 150 кв.м. Цена-договорная, в зависимости от этажа. Стоимость аренды: 8000 руб/м2/год (8000000 руб в месяц) включая НДС. ☎ Конт. лицо: Татьяна Николаевна, доб. 111, ЛОТ №143264						
12	Без комиссии. Готовое помещение под автосалон. Площадь 6 700 м2, три этажа и подвал. Высота потолка от 3,5 до 7 м. Ставка аренды 13 500 руб. за м2 в год, включая НДС. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи.	г. Москва, ш. Можайское	https://bazametrov.ru/offers/14797914	декабрь , 2017 г.	7530000	6700	1123,88
13	Предложение от собственника! Комиссия отсутствует! В аренду предлагается здание 3 000 кв.м. Возможно деление площади: 1 этаж- 500 кв.м.; 2 этаж-1000 кв.м. Адрес расположения: Новоясеневский пр-кт д.3а с.1 Доступность до метро: Станция метро «Тёплый стан» расположена в 250 метрах от здания. Этажность: 2 этажа Характеристики помещения: 1 этаж-Офис+ремзона+ склад+покарска+ автомойка (возможно всё убрать). 2 этаж- Офисы+выставочная зона+ремзона. Коммерческие условия: Стоимость от 966 рублей за кв.м. Окончательная стоимость обсуждается на переговорах. Преимущества: 1)Хороший трафик; 2)Станция метро находится рядом; 3)Возможна аренда различной площади от 1500 до 3000 кв.м.; 4)Идеально подойдет под большой магазин, клуб, фитнес, выставочный центр, автосалон, автосервис, супермаркет, автомагазин, выставочный центр, рассмотрю все варианты. Потенциальным арендаторам: Просьба звонить только по указанному номеру телефона при заинтересованности по площадям! Приглашаем к сотрудничеству брокеров и агентов.	г. Москва, Новоясеневский пр-кт, 3Ас1 вл	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_dorogi_vozle_metro_3000_m_1138508961	декабрь , 2017 г.	2 900 000	3000	966,67

Анализ рынка предложений о продаже недвижимости административных зданий

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
-------	----------	----------------	----------	-----------------	------------------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------

1	<p>БЦ «Минаевский». Продаётся 12-этажное административное (нежилое) здание 2014 года постройки, общей площадью 4 951 кв. м., расположенное во 2-ой центральной зоне города Москвы, в Тверском районе, на внутренней стороне третьего транспортного кольца. Здание находится в 10 минутах пешком от Савеловского железнодорожного вокзала, станции метро «Савеловская» и остановок общественного городского транспорта. Здание оснащено всеми необходимыми коммуникациями и современными видами связи, имеет высококачественную отделку, соответствующую Европейским стандартам качества, скоростной стеклянный лифт фирмы OTIS и дополнительный грузовой – пассажирский, централизованное коммунальное и техническое обслуживание, находится на охраняемой площадке с отдельным паркингом (на 25 машино-мест), с которого оборудованы удобные выезды на улицы: Суцёвский вал и Минаевский проезд. Ежегодный доход от сдачи в аренду соответствующих помещений составил в 2016 примерно 1 200 000 \$. Ежегодные хозяйственно-коммунальные и налоговые расходы не превышают 100 000 \$, то есть составляют не более 10% от получаемой арендной платы. При продаже здания действующий бизнес может быть полностью сохранён или изменён на любой другой (без каких-либо ограничений) по желанию нового собственника здания. На момент августа 2017 года здание в аренде на 100%.</p>	г. Москва, Суцевский Вал ул., 16с5	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4951.00_m_1016086355	Декабрь, 2017 г.	700 000 000,00	4 951,00	2 900	141 385,58
2	<p>Продаётся 10 -этажное административное (нежилое) здание 2012 года постройки, общей площадью 3 191 кв. м., расположенное во 2-ой центральной зоне города Москвы, в Тверском районе, на внутренней стороне третьего транспортного кольца. Здание находится в 10 минутах пешком от Савеловского железнодорожного вокзала, станции метро «Савеловская» и остановок общественного городского транспорта. Здание оснащено всеми необходимыми коммуникациями и современными видами связи, имеет высококачественную отделку, соответствующую Европейским стандартам качества, скоростной стеклянный лифт фирмы OTIS и дополнительный грузовой – пассажирский, централизованное коммунальное и техническое обслуживание, находится на охраняемой площадке с отдельным паркингом (на 25 машино-мест), с которого оборудованы удобные выезды на улицы: Суцёвский вал и Минаевский проезд. При продаже здания действующий бизнес может быть полностью сохранён или изменён на любой другой</p>	г. Москва, Суцевский Вал ул., 16с3	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_3191.00_m_1201775485	Декабрь, 2017 г.	450 000 000,00	3 191,00	4 613	141 021,62

	(без каких-либо ограничений) по желанию нового собственника здания. На момент августа 2017 года здание в аренде на 100%.							
3	Продаётся офис общей площадью 496,5 кв. м. (любой этаж целиком) в 7 -этажном Бизнес Центре 2012 года постройки, расположенного во 2-ой центральной зоне города Москвы, в Тверском районе, на внутренней стороне третьего транспортного кольца. Здание находится в 10 минутах пешком от Савеловского железнодорожного вокзала, станции метро «Савеловская» и остановок общественного городского транспорта. Здание оснащено всеми необходимыми коммуникациями и современными видами связи, имеет высококачественную отделку, соответствующую Европейским стандартам качества, централизованное коммунальное и техническое обслуживание, находится на охраняемой площадке с отдельным паркингом (на 50 машино-мест), с которого оборудованы удобные выезды на улицы: Сущёвский вал и Минаевский проезд. При продаже офиса действующий бизнес может быть полностью сохранён или изменён на любой другой (без каких-либо ограничений) по желанию нового собственника здания. На момент августа 2017 года здание в аренде на 100%.	г. Москва, Суцевский Вал ул., 16с4	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_496.50_m_1038175691	Декабрь, 2017 г.	94 335 000,00	496,50		190 000,00
4	Продается бизнес центр, наполненный арендаторами, парковка на 355 машин. Стиль хай тек, 8 лифтов, панорамное остекление. Еще здание 760 кв. м. - арендатор ресторан "Урюк" входит в пакет., Номер лота: 1450889	г. Москва, улица Сущёвский Вал, 18	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_36000_m_966097926	Декабрь, 2017 г.	4 000 000 000,00	36 000,00	3 800	111 111,11
3	Номер лота: 143985, ОСЗ трехэтажное, участок 1860м2 в аренде на 49 лет. Подойдет под офис, мед. клинику, хостел, автосервис, магазин, производство, ЦОД, есть большая мощность, бесплатный Интернет 100 Мб/с, парковка 30 а/м, видеонаблюдение. Здание после капремонта, все новое, внутри возможна любая перепланировка (сейчас кабинетная) На сегодня все сдано - готовый арендный бизнес. Бывшие площади пром.зоны, сейчас все здания вокруг переделаны в офисные центры. Собственник Физ.лицо., Москва г, Северо-Восточный административный округ, Высоковольтный проезд 1с21, м. Отрадное, продается ОСЗ, общ. пл. 1520 кв.м., 1/3 этаж	г. Москва, улица Сущёвский Вал, 18	https://www.avito.ru/moskva/kupit_vysokovoltnyy_proyezd_1s21-r264760/	Декабрь, 2017 г.	125 000 000,00	1 520,00	1 860	82 236,84

4	<p>Описание объекта: - Офисный центр класса С - Год постройки 1994. - 3 этажа (5-7 этажи) 7-ми этажного отдельно стоящего здания. - Общая площадь помещений: 1552,6 кв. м. - Состояние объекта: стандартная офисная отделка. - Коридорная планировка</p> <p>- В настоящее время 80% площадей сданы в аренду, с арендаторами заключены долгосрочные контракты.</p> <p>Привлекательность данного объекта для арендаторов основывается на хорошей транспортной доступности от главных транспортных артерий СВАО – Проспекта Мира и Ярославского шоссе при низкой арендной ставке, особенно удобной для индивидуальных предпринимателей, фрилансеров и совсем маленьких компаний из двух-трех человек. Существующая арендная ставка в размере 9600 - 10500 рублей за квадратный метр в год обеспечивает доступность для арендаторов с небольшими оборотами, и в настоящее время объект приносит ежемесячный доход в размере 600 тыс. рублей в месяц. На данном этапе годовая рентабельность на данном объекте недвижимости составляет не менее 8% годовых, предполагается ее увеличение до 12% за счет увеличения арендной ставки и оказания арендаторам дополнительных услуг. Технические характеристики: - Высота потолка 3 м. - Электрическая мощность: единовременная 35 кВт, разрешенная 60 кВт. - Кондиционирование центральное - Круглосуточная охрана. - Пропускная система - 2 пожарных выхода, противопожарная сигнализация - 2 лифта (пассажирский и грузовой). - Парковка для арендаторов Возможна продажа по этажам. ПОМОЖЕМ ОДОБРИТЬ ИПОТЕКУ НА ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЯХ! ПРЕФЕРЕНЦИИ БАНКОВ! , Москва г, Северо-Восточный административный округ, улица Искры 31к1, м. Свиблово, продается Офис, общ. пл. 1552.6 кв.м., 5/7 этаж</p>	г. Москва, Высоковольтный проезд, 1с21	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1520_m_981974597	Декабрь, 2017 г.	59 000 000,00	1 552,60	-	38 000,77
5	<p>Продажа офисного здания площадью 7284,7 кв.м. с обратной арендой. Обратная аренда - 3079,6 кв.м (часть 1 этажа, часть 2 этажа, 3 этаж полностью). 3 этажа. Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от тэц, электричество. Время приема звонков: Пн. - чтв.: 9:00 - 18:00 Пт.: 9:00 - 16:45</p>	г. Москва, ул Череповецкая, 20, Лианозово,	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-moskva-193579490	Декабрь, 2017 г.	688 588 230,00	7 284,70		94 525,27
6	<p>Здание в собственности, участок (0,8 Га) в аренде. на 65 % заселен арендаторами. Все коммуникации центральные. Охрана, видео наблюдение по периметру.</p>	г. Москва, Мусорского 3, Отрадное	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-	Декабрь, 2017 г.	300 000 000,00	4 709,00	800	63 707,79

			na-prodazhu-moskva-195717972					
7	Продажа здания, 2 отдельных входа, 7 этажей, высота потолков: 2.6-4.5 м, отделка за выездом арендатора, кабинетная планировка, электроэнергия 270 кВт	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 79а, стр.3, Алтуфьевский	https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-moskva-187302308	Декабрь, 2017 г.	300 000 000,00	3 746,90		80 066,19
8	ОСЗ, 1 я линия домов,, хорошая внутренняя отделка, второй свет, перекрытия жб, наличие грузовых лифтов , эксплуатируемое подвальное помещение, высота потолка в здании и подвале 2,9-3,9, под зданием 2 въезда, 4 входа в здание,10 сот. земли (возможно увеличение) под парковку, возможность надстройки и отдельного входа на территорию, огороженная территория, перспектива близости 4 кольца, собственник юр.лицо, ДКП, подробности по телефону. Торг	Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 13	https://www.ci-an.ru/sale/commercial/14585078/	Декабрь, 2017 г.	220 000 000,00	4 530,00	1000	48 565,12
9	Продается ГОТОВЫЙ БИЗНЕС. Офисно - складской комплекс. Трехэтажное офисное здание в отличном состоянии. Сделан качественный ремонт. Складские помещения также в хорошем состоянии. Состояние объекта рабочее. Пожарно-охранная сигнализация. Все коммуникации центральные. Подведен телефон, высокоскоростной интернет. Земельный участок площадью 9 718 кв.м. находится в аренде на длительный срок. Парковка наземная на территории. Пропускная система. Видеонаблюдение по всему периметру. Охраняемая, огороженная территория комплекса. Удобная транспортная доступность. ТОРГ ВОЗМОЖЕН.	Москва, коровинское шоссе д. 37	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4681_m_1118139605	Декабрь, 2017 г.	180 000 000,00	4 681,00	9718	38 453,32
10	Здание переменной этажности до 4х этажей с потолками до 6м, расположено на собственном земельном участке площадью 1,6 Га, имеющим 160м общей границы с первой линией Ярославского ш. идеально подходит для девелопмента жилого комплекса класса Комфорт или редевелопмента в окружной торговый центр.	Москва, м. Свиблово, Ярославское, 13к1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10173_kv._m_836485729	Декабрь, 2017 г.	448 000 000,00	10 173,00	16000	44 038,14
11	Продается офисное здание общей площадью 6 475,1 кв.м. и право аренды на функционально обеспечивающий его земельный	Москва, 1-я Мытищинска	https://www.avito.ru/moskva	Декабрь, 2017 г.	302 813 167	6 475,10	1781	46 765,79

	<p>участок общей площадью 1781 кв.м.</p> <p>Этажность 6 + подвал. Год постройки: 1978 год Назначение: офисное</p> <p>Наземная автостоянка на 50 машин, территория - огорожена. Помещения подвала общей площадью 158,9 кв. м. - складские. Расположено на земельном участке общей площадью 1 781 кв.м. находящемся в долгосрочной аренде (49 лет) у Департамента земельных ресурсов города Москвы. Высота потолков - 2,7 м.</p> <p>Здание обеспечено инженерными системами. Все инженерные коммуникации в хорошем состоянии. Вентиля-вытяжная, система кондиционирования потолочного типа. Отопление централизованное. Телефония МГТС, коммерческие линии. Сигнализации пожарная и охранная, система видеонаблюдения. Лифты 3 - пассажирские. Фундамент: ж/б Материал стен - кирпич; Перекрытия - железобетонные</p> <p>2005-2006 год проводился капитальный ремонт здания., Москва г, Северо-Восточный административный округ, 1-я Мытищинская улица 3с1, м. Рижская, продается Нежилое помещение, общ. пл. 6475.1 кв.м., 6/6 этаж</p>	я улица, 3с1	a/kommerches kaya_nedvizhi most/prodam_ pomeschenie_ svobodnogo_n aznacheniya_6 475.1_m_947 898067					
12	<p>Продается нежилое здание торгово-административного формата, общей площадью 1962,4 кв.м. на земельном участке, общей площадью 1342 кв.м. Земельный участок находится в долгосрочной аренде до 2030 года.</p>	Москва, Энтузиастов шоссе, 30	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2-h-etazhnoe_1962_m_1071121662	Декабрь, 2017 г.	95 000 000	1962,4	1342	48 410,11

Анализ рынка предложений об аренде недвижимости административных зданий

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена аренды с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Офис в аренду 2210 метров. Офисно-деловой центр, состоящий из нескольких строений разной этажности. Общая площадь более 40 000 кв. м. Смешанная планировка. Непосредственный доступ на ул. Шереметьевская, пр-д Добролюбова и Третьему транспортному кольцу. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы не включены в стоимость, коммунальные платежи входят в стоимость.	г. Москва, Огородный пр-д, 5	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2210_m_872625534	декабрь, 2017 г.	2 341 102,00	2 210,00	1 059,32
2	Офисное помещение 3663.3 м2 на 4 этаже бизнес центра. Помещение смешанной планировки с хорошим ремонтом. В офисе свои санузел и кухня. Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры, лифт. Варианты деления готовы рассматривать от 1200 кв.м. (площадь одного крыла). Помещение с ремонтом полностью готово к въезду арендаторов! Полное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Редкое предложение по соотношению: цена, качество, расположение. Очень привлекательный объект Здание оборудовано всем необходимым для комфортной работы. Работает вкусное кафе. Есть охраняемая парковка. Здание делового центра находится в районе Марьино роща. Ближайшие станции метро - Марьино роща и Савеловская. Поблизости находятся Бутырская улица, Шереметьевская ул., ул. Сушевский Вал.	г. Москва, ул Полковая, 3	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_3663.3_m_s_sobstvennoy_kuhney_i_parkingom_1097354294	декабрь, 2017 г.	4 273 850,00	3 663,30	1 166,67
3	Офис в аренду 4396 метров. 4-этажный офисный особняк с мансардой общей площадью 4 396,1 кв. м. Смешанная планировка. Высота потолков 3-4 м. В половине здания выполнена высококачественная отделка, остальная часть здания готова под финишную отделку. Удобный доступ к Дмитровскому шоссе и улице Сушевский Вал. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.	г. Москва, Складочная ул., 1, стр. 53	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_4396_m_1061339533	декабрь, 2017 г.	5 277 684,00	4 396,00	1 200,57
4	Офис в аренду 3216 метров. 7-этажное офисное здание с мансардой. Общая площадь 3 216 кв. м. 1-й этаж оборудован под размещение банковского отделения. Коридорно-кабинетная планировка. Удобный доступ на пр-т Мира, ул. Дурова, Олимпийский пр-т и Садовое кольцо. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы включены в стоимость, коммунальные платежи не входят в стоимость.	г. Москва, Щепкина ул., 40, стр. 1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_3216_m_924660391	декабрь, 2017 г.	6 353 433,00	3 216,00	1 975,57

5	<p>бизнес центр Савеловский Сити, класса В+, расположен в районе СВАО, в шаговой доступности от метро Савеловская (800 м), Дмитровская (700 м) . Бизнес центр находится в окружении множества кафе, ресторанов, банков, крупных гипермаркетов, таких как "METRO". Комплекс включает в себя 6 зданий-многоэтажных корпусов, в четырех корпусах располагаются жилые апартаменты, в двух зданиях размещаются коммерческие и офисные помещения. Вашему вниманию предлагаются офисные помещения на нескольких этажах. (2800 кв.м) Пример отделки отражен на фотографиях. Паркинг наземный/подземный (за дополнительную стоимость). В стоимость ставки аренды включены НДС и эксплуатационные расходы, коммунальные платежи оплачиваются по факту потребления.</p>	г. Москва, Новодмитровская 1 корпус 2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/savelovskiy_siti_2800_m_951202622	декабрь, 2017 г.	5 133 333,00	2 800,00	1 833,33
6	<p>Офис в аренду 2200 метров. Реконструированный 15-этажный бизнес-центр общей площадью приблизительно 19 000 кв. м. Арендуемая офисная площадь - 15 000 кв. м. Смешанная планировка этажей. Высота потолков – 2,85 м. Развитая инфраструктура: ресторан, бар, отделение банка, тренажерный зал, салон красоты. Расположено вблизи Алтуфьевского шоссе, легкий доступ к МКАД и другим частям города. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.</p>	г. Москва, ул Полковоя, 3	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2200_m_888125924	декабрь, 2017 г.	4 273 850,00	3 663,30	1 166,67
7	<p>Лот №163318 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Аренда офиса 4600 м2 м. Достоевская в особняке в ЦАО. Предлагаются в аренду офисные площади в элитном особняке внутри Третьего Транспортного Кольца. К зданию легко добраться от 3 станций метро. Площадь здания составляет 4600 м2. Планировка преимущественно зальная и кабинетная. На 6 этаже здания зона VIP. Подземная и наземная парковка. Стоимость аренды: 16526 руб/м2/год (6334746 руб в месяц) НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка. 📞 Конт. лицо: Николай Васильевич, доб. 137, ЛОТ №163318</p>	г. Москва, Образцова ул, д.21	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_4600_m2_m_dostoevskaya_v_osobnyake_v_908198798	декабрь, 2017 г.	6 334 967	4 600,00	1 377,17
8	<p>Офис в аренду 1500 метров. Современный офисный комплекс состоящий из шести зданий. Общая площадь 50 000 кв. м. СВАО. Удобный доступ к Алтуфьевскому ш. и МКАД. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.</p>	г. Москва, Новгородская ул., 1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_949183159	декабрь, 2017 г.	1 525 424,00	1 500,00	1 016,95

9	<p>Офисное помещение 2200 м2 на 3 этаже бизнес центра. Просторный офисный блок кабинетной планировки, готов к въезду. Состояние за выездом арендатора. Потолок - армстронг, пол - ковролин, стены - под покраску. В офисе выполнен современный ремонт, качественная отделка. Высота потолка 3м. Полное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Коммунальные услуги, электроэнергия входят в стоимость! Выгодные условия аренды! Арендаторам гарантируются комфортные условия работы. Работает вкусное кафе. Есть собственный охраняемый паркинг. Здание делового центра находится в районе Отрадное. Ближайшие станции метро Бибирево, Отрадное. Удобный выезд на ТТК и МКАД через Алтуфьевское шоссе. Есть еще похожие площади в данной локации!</p>	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 44	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prostornyy_ofis_2200_m_s_remontom_sobstvennik_1066687448	декабрь , 2017 г.	2 383 333	2200	1083,33
10	<p>Офис в аренду 1512.4 метров. Бизнес центр представляет собой композицию в стиле модерн из двух разноэтажных объемов: 7-этажного полукруга и 11-этажного треугольника, соединенных многоярусным стеклянным атриумом, освещаемым естественным светом. Общая площадь 16 673 кв. м. Эффективные планировки этажей. Развита инфраструктура: отделение Сбербанка РФ, Ледовый дворец "Медведково", рестораны, фитнес-центр, магазин "Детский Мир", магазины и благоустроенные торговые комплексы, аптека, туристические агентства, салон красоты. Непосредственный доступ на ул. Менжинского и Енисейская. Удобный доступ к Ярославскому и Алтуфьевскому ш. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы не включены в стоимость, коммунальные платежи входят в стоимость.</p>	г. Москва, Дежнева пр-д, 1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1512.4_m_960934207	декабрь , 2017 г.	1 602 119	1512,4	1059,32

Анализ рынка предложений о продаже недвижимости зданий автосервиса (производственно-складские здания)

№ п/п	Местоположение	Описание	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
-------	----------------	----------	----------	-----------------	------------------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------

1	Г. Москва, Очаковское ш, д.44, Очаково- Матвеевское	<p>Лот №167308 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения пл. 1370 м2 под производство, автосервис, площадку, склад, теплый склад, офис и склад м. Юго-Западная в ЗАО. Продаётся производственно - складская база площадью 1370 м2 на участке 2.1 Га. Здание с ямой для ремонта техники. Вода , канализация, отопление, жд ветка, 150 кВт, огороженная охраняемая территория, круглосуточный доступ. Участок находится в долгосрочной аренде на 49 лет, категория земли – земли населенных пунктов, разрешенное использование - эксплуатация построенных зданий и сооружений, стоянка автотранспорта, складирование и изготовление металлоконструкций. Без обременений. Участок имеет ровный рельеф и состоит из двух земельных участков 9195 м2 и 12706 м2, огорожен железобетонным забором с колючей проволокой. Удобный один заезд и выезд с Очаковского шоссе или с ул. Генерала Дорохова со стороны МКАД 3 км. (5 мин.). Собственная железнодорожная ветка протяжённостью 200 м. (направление Киевское, грузовая Ж/Д станция «Очаково-3»). На территории находится два административно-технических здания 1166.6 м2 (2 этажа, на 1-м этаже 2 ремонтных бокса для грузового и легкового автотранспорта с просмотровыми ямами, высота потолков 5.5 м., ремонтные мастерские, технические помещения, баня, на 2-ом этаже административно бытовые помещения, туалеты, душевые, столовая) и 203.8 м2 (1 этаж, ремонтные мастерские для легкового автотранспорта, высота потолков 4.5 м.), здания находятся в собственности. Централизованные инженерные коммуникации, водоснабжение и канализация, водосток (ливневая канализация), договор с «Мосводоканал», электроснабжение</p>	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-178983330	Декабрь, 2017 г.	200 000 000,00	1 370,00	21 000	145 985,40
---	--	---	---	---------------------	----------------	----------	--------	------------

		<p>собственная трансформаторная подстанция на 150 кВт договор с «Мосэнергосбытом».</p> <p>Отопление от собственного дизельного котла на 100 кВт. В цену включено: затраты на электричество, коммунальные расходы. 8</p> <p>Конт. лицо: Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ №167308</p>						
2	<p>Г. Москва, Радиаторская 3-я улица, 17</p>	<p>Предлагается на продажу отдельно стоящее здание под автомойку, расположенное по адресу ул. 3-я Радиаторская, д.17. Здание располагается в окружении жилого массива, назначение автомойка, автосервис, стоянка. Здание и земельный участок в собственности физ. лица. Состоит из 2-х этажей, первый этаж - три бокса, второй этаж можно использовать под комнату для клиентов, магазин сопутствующих товаров. Возможность размещения рекламы на фасаде, подключены все центральные коммуникации, выделенная электрическая мощность - 50 кВт, есть слив. Заключены прямые договора с МосЭнергоСбыт и МосВодоКаналом. Огороженная территория, парковка. Ближайший конкурент в 3 км езды. Коммерческие условия Общая площадь - 200 кв.м. Стоимость помещения - 28 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно продажи отдельно стоящего здания на ул. 3-я Радиаторская, д.17 * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 200.00</p>	<p>https://www.domofond.ru/kommercheskayanavedvizhimost-na-prodazhu-moskva-196995583</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>28 000 000,00</p>	<p>200,00</p>	<p>-</p>	<p>140 000,00</p>

3	Г. Москва, Адмирала Лазарева дом 63 корпус 2, Южное Бутово	Продается в собственность помещение свободного назначения расположенное в паркинге дома бизнес класса, в настоящее время расположен полностью оборудованный автокомплекс с различными автоуслугами - автомойка 6 мокрых постов, шиномонтаж, установлен подъемник, тонировка стекол, автовинил возможно боксы переоборудовать в помещения автосервиса и установить подъемники, клиентская комната, 2 санузла, 2 душа, подсобные помещения, видеонаблюдение, интернет, круглосуточный доступ, в настоящее время сдается в аренду, можно рассматривать как арендный бизнес, предложение от собственника, реальному покупателю торг	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-164846828	Декабрь, 2017 г.	63 000 000,00	470,00	-	134 042,55
4	Г. Москва, 2-я Хуторская улица, 38Ас27, Савёловский	Номер лота: 127521, Продается действующий сертифицированный автотехцентр Европейский мультибренд, соответствующий европейским стандартам по оборудованию и нормотивам качества. На территории имеется два кузовных цеха, стапельный и слесарный цеха. Два складских помещения, офисы, раздевалки для сотрудников, комнаты отдыха, котельная, моечный комплекс, клиентская зона., Москва г, Северный административный округ, 2-я Хуторская улица 38Ас27, м. Дмитровская, продается Автосервис, общ. пл. 1282 кв.м., 1/2 этаж	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-196105948	Декабрь, 2017 г.	160 000 000,00	1 282,00	-	124 804,99
5	Г. Москва, Мытищинский проезд, 4, Алексеевский	Предлагается на продажу оборудованное помещение под автосервис. Здание автосервиса расположено в Москве, в районе метро Алексеевская. Здание одноэтажное, в собственности, площадь 861,2 кв.м. Участок 1945 кв.м. в долгосрочной аренде на 49 лет. Земли населенных пунктов для эксплуатации здания мастерских по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей. Автосервис действующий, полностью оборудован. 6 подъемников, станок балансировки, станок шиномонтажа, 3D сход развал, 3 офисных	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-184157728	Декабрь, 2017 г.	75 000 000,00	861,20	1945	87 087,78

		<p>помещения. С/у с душевой кабиной и раздевалка для персонала. Комната отдыха для клиентов с с/у. Потолки 1 этажа 4,5 м. есть чердак, высота потолков 2 м. Есть склад запчастей. Видеонаблюдение, интернет. Подведены все городские коммуникации: электричество, отопление, водоснабжение, канализация, газ по границе, при желании возможно провести. Дополнительная информация по телефону. Оперативный показ. Возможна покупка в ипотеку.</p>						
6	<p>г. Москва, Улица Байкальская, 6, Гольяново</p>	<p>Действующий тех центр. 1 линия, отдельный въезд. Общая площадь участка 1951 м2. На участке располагается отдельно стоящее, кирпичное здание площадью 700 м2 (СОБСТВЕННОСТЬ). На первом этаже действующая авто мойка (8 постов) и автосервис. Второй этаж - автошкола, магазин "Авто-запчасти" и офисное помещение. На территории тех центра располагаются отдельные боксы в которых предоставляются услуги шиномонтажа, замены/тонировки стекол Номер лота на нашем сайте: 26437.</p>	<p>https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-195812489</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>55 000 300,00</p>	<p>670,00</p>	<p>1951</p>	<p>82 090,00</p>
7	<p>г. Москва, ул Юннатов 13 с 2, Савёловский,</p>	<p>Отдельностоящее одноэтажное здание. Помещение свободного назначения с возможностью использования под автомойку, автосервис, офис, торговую площадь, общепит, медицинский центр, гостиницу и др. Земельный участок 540 м2 в аренде на 49 лет. Здание с двумя отдельными входами, 1985 года постройки. Возможна перепланировка. Удобная парковка. Оперативный показ. Возможен Торг. Геннадий Борисович</p>	<p>https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-197223151</p>	<p>Декабрь, 2017 г.</p>	<p>22 000 000,00</p>	<p>190,00</p>	<p>540,00</p>	<p>115 789,47</p>

8	г. Москва осква, Варшавское шоссе ул, д.125д	Лот №209271 Без Комиссии от Собственника! Продажа помещения пл. 5700 м2 под производство, автомойку, автосервис м. Южная в складском комплексе в ЮАО. Предлагаем к продаже нежилое здание, расположенное на участке 1,7 Га. Объект расположен в пром-зоне Чертаново. огороженная территория, отдельный въезд. На данный момент используется как автобаза и приносит прибыль. Высота потолков 7 метров. Имеет производственную часть 5200 кв.м. и административную 500 кв.м. + подвал. Можно продолжать эксплуатировать здание или использовать под любые цели (склады, ЦОД, производство, гипермаркет, офисы, ТЦ и другое), также не исключен. ☒ Конт. лицо: Илья Владимирович, доб. 107, ЛОТ №209271	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-196071710	Декабрь, 2017 г.	405 000 000,00	5 700,00	-	71 052,63
9	г. Москва, Ярославское шоссе, с1вл1, Ярославский	Объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 1А, стр. 1. Начальная цена: 19 700 000 руб. 00 коп. с учетом НДС. Заявки на участие в аукционе должны быть представлены по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д.8, стр. 6, каб. 312, не позднее 12.00 по МСК «06» февраля 2018 г. Аукционную документацию можно получить по указанному адресу в рабочие дни. Лица, желающие принять участие в аукционе, вносят обеспечительный платеж на условиях, определенных в Аукционной документации. Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за предмет аукциона.	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-175794049	Декабрь, 2017 г.	19 700 000,00	575,40	-	34 237,05
10	г. Москва, 2-я Хуторская улица, 38Ас27, Савёловский	Номер лота: 127521, Продается действующий сертифицированный автотехцентр Европейский мультибренд, соответствующий европейским стандартам по оборудованию и нормотивам качества. На территории имеется два кузовных цеха, стапельный и слесарный цеха. Два складских помещения, офисы, раздевалки для сотрудников, комнаты отдыха, котельная,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-moskva-196105948		160 000 000,00	1 282,00	-	124 804,99

	мочный комплекс, клиентская зона., Москва г, Северный административный округ, 2-я Хуторская улица 38Ас27, м. Дмитровская, продается Автосервис, общ. пл. 1282 кв.м., 1/2 этаж						
--	---	--	--	--	--	--	--

Анализ рынка предложений об аренде недвижимости зданий автосервиса (производственно-складские здания)

№ п/ п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена аренды с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Лот №188854 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 432 м2 под производство, автосервис м. Владыкино в административном здании в СВАО. Сдается в аренду техцентр-автосервис площадью 432 м2 (с оборудованием). Есть покрасочная камера, подъемники. Рядом удобная транспортная развязка около м. Владыкино. Имеются также помещения под офисы, складское помещение 350 кв.м, раздевалки для персонала. Центральные коммуникации, охраняемая территория, парковка . Возможно увеличение площади. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы. ☎ Конт. лицо: Виталий Викторович, доб. 206, ЛОТ №188854	г. Москва Нововладыкинский проезд, д.2, Отрадное	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-186987106	декабрь, 2017 г.	432000,00	432,00	1000,00
2	Сдаётся в аренду помещение под автосервис , площадь 240 кв.м. В данном помещении 15 лет находился автотехцентр . Все вопросы по тел.	г. Москва, Ярославской шоссе 3к2с2, Ярославский	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184894873	декабрь, 2017 г.	240000,00	240,00	1000,00
3	Сдается помещение первая линия домов. под автосервис,склад , дооборудование и т.д. на территории Техцентра, преимущественно по жестяно-малярный цех. Помещение дилерского уровня, наливные полы, высокие потолки около 12м, освещение, отопление центральное, интернет , охрана, стоянка. 252000р./ в мес. Возможен долгосрочный договор аренды.	г. Москва, Дмитровское шоссе, 96с1, Бескудниковский	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196534594	декабрь, 2017 г.	252000,00	315,00	800,00

4	На территории бывшей автобазы сдаётся в долгосрочную аренду от собственника отапливаемое помещение - бокс общей площадью 120 кв. м , для автосервиса. Свободно с 01 января. Расположено Дмитровское шоссе. д.102, корп. 2. Цена 90 000 рублей в месяц. Без залога	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102Ас2, Восточное Дегунино,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196535073	декабрь, 2017 г.	90000,00	120,00	750,00
5	Сдается Сейчас помещение под Автосервис Площадь-150 метров, потолки 7 метров Центральное отопление	Автозаводской Мост Третье Транспортное Кольцо, г. Москва	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197095930	декабрь, 2017 г.	150000,00	150,00	1000,00
6	Сдается на длительный срок помещение автосервиса.Цех жестяных работ, покрасочная камера, стапель, компрессор.Цех ходовки- подъемник, стэнд сход-развала. Имеются подсобные помещения для персонала и склада. В помещении имеются вода, отопление и канализация.Рассмотрю предложения по перепрофилированию помещения.	г. Москва, ул Монтажная 8 стр.10, Гольяново,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196988983	декабрь, 2017 г.	150000,00	250,00	600,00
7	Сдается в аренду автосервис 220 м2 (200 м2 ремзона + 20 м2 офис). 3 подъемника. Здание расположено на Мкаде (внутренняя сторона). Свободная площадь в действующем сервисе. Идеально под тюнинг центр, детелинг центр, автосервис, ремонт кпп и т.д. Все коммуникации. Охрана. Возможна дополнительная аренда парковочных мест на улице.	г. Москва, Беловежская улица, 39к1, Можайский	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-181720735	декабрь, 2017 г.	200000,00	220,00	909,09
8	Сдается в долгосрочную аренду Автосервис 150кв.м. 3 подъемника, ворота рольставни, эл-во 15КВ трехфазн., пожарная сигнализация, внутри офисное помещение, отопление дизельный котел. Прямая аренда.	г. Москва, Волоколамское шоссе вл. 146 стр. 7	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197373270	декабрь , 2017 г.	140000,00	150,00	933,33
9	Сдается в аренду помещение в действующем автосервисе. Оборудование: -малярная камера «BLOWTHERM»; -лаборатория подбора красок "RM"; - стапель «Car-O-Liner» MARK 6. Потолки 6 м. Круглосуточный доступ на территорию.Без комиссии.	г. Москва, ул. Рябиновая, 43 корп. 2	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-197032845	декабрь , 2017 г.	100000,00	100,00	1000,00

Степень загрузки объектов офисно-торгового при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных факторов, влияющих на данную стоимость объектов. Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды. В таблице приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недозагрузки.

*Процент недозагрузки при сдаче в аренду*¹⁷

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	13,8%	29,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,7%	13,2%	28,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,0%	29,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	18,3%	39,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	12,7%	25,9%

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

*Величина операционных расходов*¹⁸

¹⁷Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год,

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

¹⁸ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 91

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.5.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 420	5 620	3 980
	Эксплуатационные расходы	4 790	3 830	2 650
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 340	7 020	5 190
	Эксплуатационные расходы	6 050	4 590	3 490
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 510	2 420	1 680
	Эксплуатационные расходы	2 130	1 610	1 210
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 390	5 410	3 480
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 020	5 730	4 410
2.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 190	1 780	1 310
	Эксплуатационные расходы	1 805	1 410	940
3	Московская область			
3.1.	Складские помещения			
	Операционные расходы	1 610-2 360	1 260-2 130	958-1 680

* Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 12 - 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи,

Так же важным показателем является значение текущей доходности от недвижимости. Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель используется в качестве коэффициента капитализации

Значения величины текущей доходности (ставки капитализации) ¹⁹

1.8. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.8.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,1 - 7,0%*	5,2 - 6,8%	5,4 - 7,6%
2	Торговые помещения	8,2 - 10,6%	8,9 - 10,8%	9,6 - 11,1%
3	Производственные помещения	9,8 - 10,7%	10,5 - 12,8%	12,1 - 13,5%

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие - окраине.

13.4 Ценообразующие факторы

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;

¹⁹СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД № 21, 2017, Е.Е. Яскевич

- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же в зависимости от типа площади цена объекта может варьироваться в зависимости является ли объект отдельно стоящим зданием, либо встроенным помещением.

- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;

- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;

- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;

- Местоположение и окружение. Местоположение объектов коммерческой недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

- Физические характеристики (физическое состояние, площадь и т.п.).

Оценка состояния объекта в зависимости от общего физического износа²⁰

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

- Скидка на торг. Закрытость рынка при отсутствии достоверной информации о проведенных сделках не позволяет использовать результаты совершенных сделок, поэтому обычно используются примеры предложений к продаже (аренде) объектов недвижимости с последующей корректировкой на торг.

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %²¹

²⁰ Экспертная шкала, предложенная Василием Григорьевичем Мисовец (юрист Страховой компании "Арка-Страхование", оценщик имущества в Бийске, партнер и ведущий эксперт Бюро оценки Лабрейт.Ру по оценке стоимости недвижимости. Автор многочисленных публикаций по оценке стоимости недвижимости, земельных участков, информационному и законодательному обеспечению оценочной деятельности в РФ), e-mail: misovets@hotmail.ru, labrate.ru/misovets.

²¹ Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

²¹ Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год,

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 200

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,0%	23,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,0%	10,4%	21,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	11,5%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	12,6%	26,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,4%	23,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,6%	8,0%	17,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,8%	7,6%	16,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	8,3%	17,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,9%	10,6%	21,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	6,6%	14,4%

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

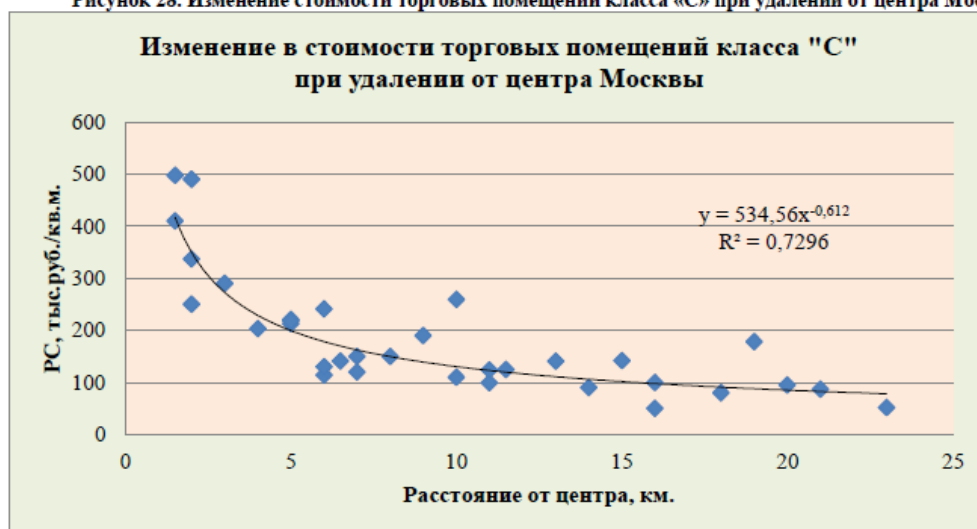
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

- Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.). Как правило, в тех случаях, когда к продаже предлагаются объекты офисного и торгового назначения, автоматически предполагается наличие необходимых инженерных коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализация). Если по каким – то причинам инженерные коммуникации на объекте нарушены, но могут быть восстановлены, разница между рыночной стоимостью такого объекта и объекта полностью оборудованного не должна существенно превышать сумму затрат на ремонт.

Поправка на площадь (размер) учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

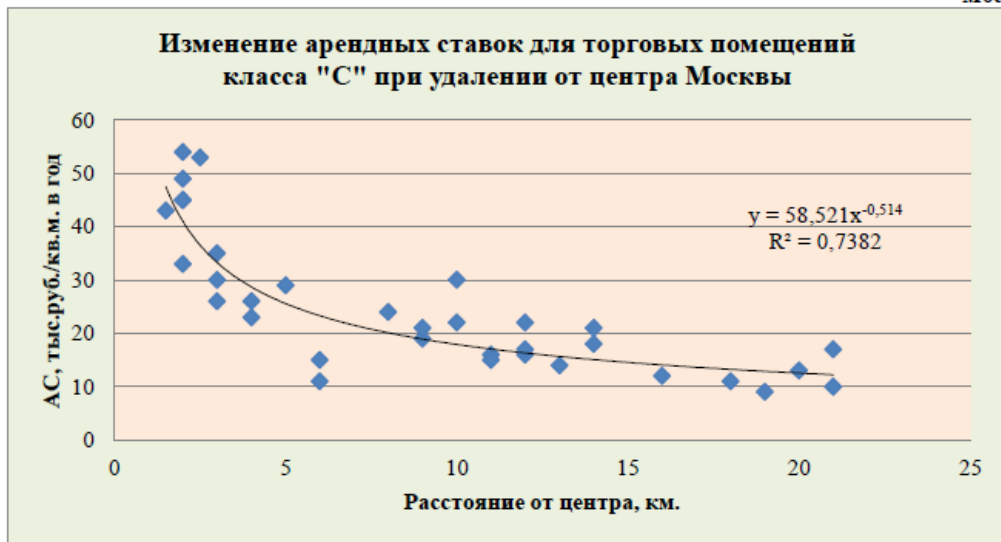
Корректировка на местоположение²² *Торговые объекты*

Рисунок 28. Изменение стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



²² Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

Рисунок 32. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Офисные объекты

Рисунок 20. Изменение стоимости офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

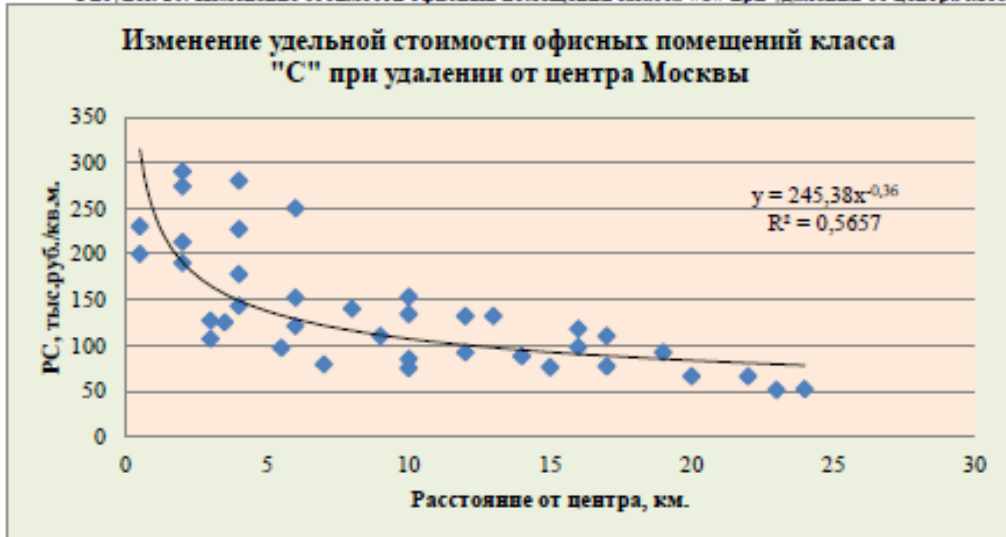
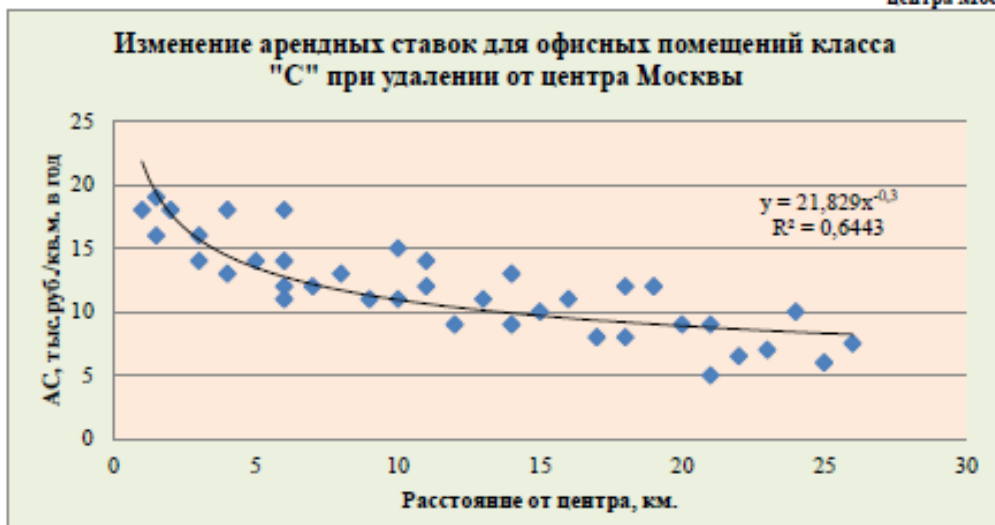


Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы

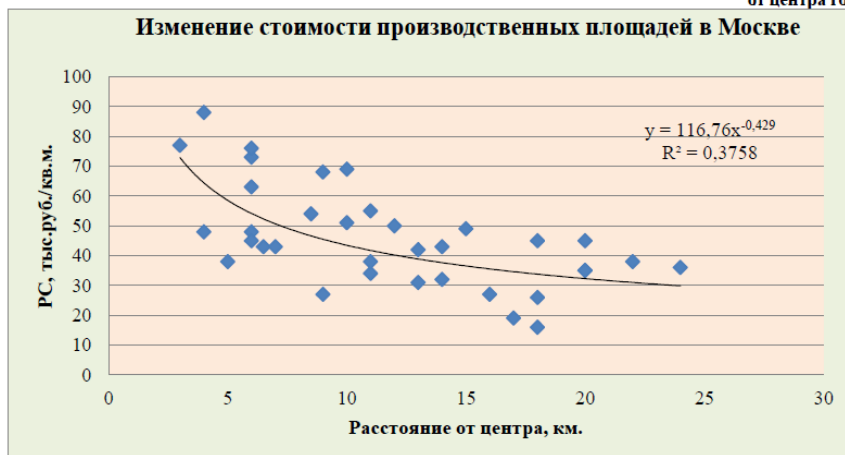


Производственно-складские объекты

1.3.1.6. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве.

Рисунок 34. Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Москве при удалении от центра города



Земельный участок

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

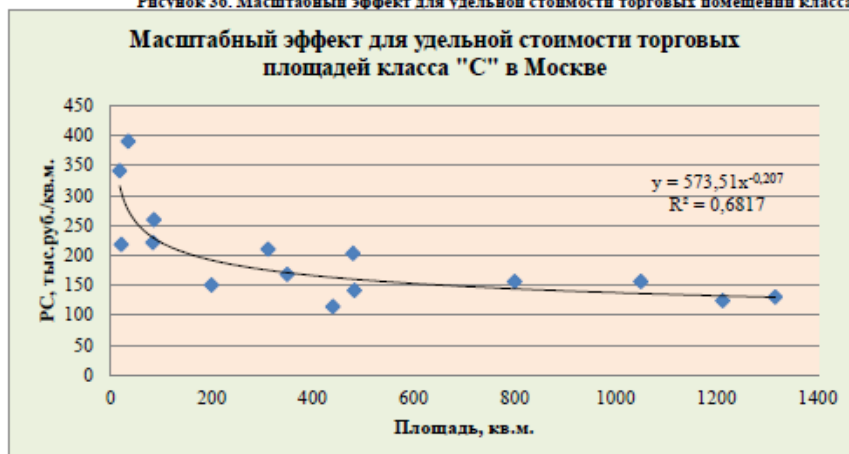
№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 331 796*(Расстояние от центра) ^{-1,054}	0,670	0,819	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 156 346*(Расстояние от центра) ^{-0,886}	0,823	0,907	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	РС = 397 955*(Расстояние от центра) ^{-0,91}	0,630	0,794	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговое	ППА = 243 032*(Расстояние от центра) ^{-0,871}	0,597	0,772	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 40 300*(Расстояние от центра) ^{-0,336}	0,647	0,804	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Производственное	ППА = 37 272*(Расстояние от центра) ^{-0,316}	0,694	0,833	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 226175*(Расстояние от центра) ^{-0,867}	0,4375	0,661	руб./кв. м	км.	Заметная

Корректировка на общую площадь²³ Торговые объекты

1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)

1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»

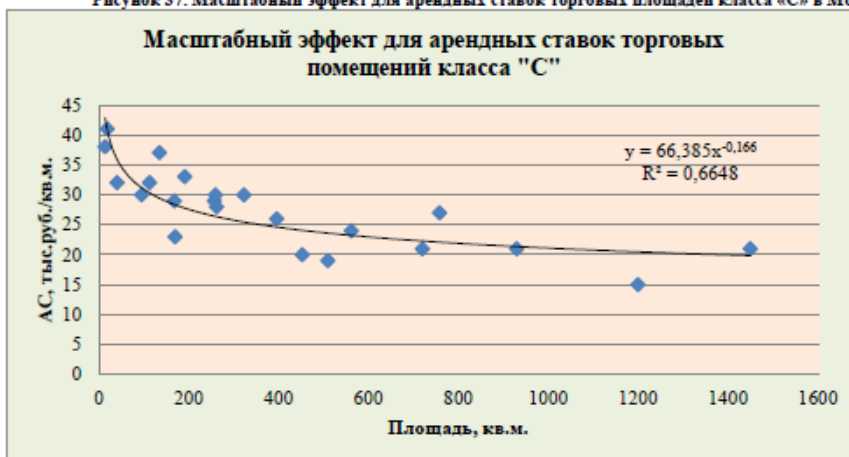
Рисунок 36. Масштабный эффект для удельной стоимости торговых помещений класса «С»



²³ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

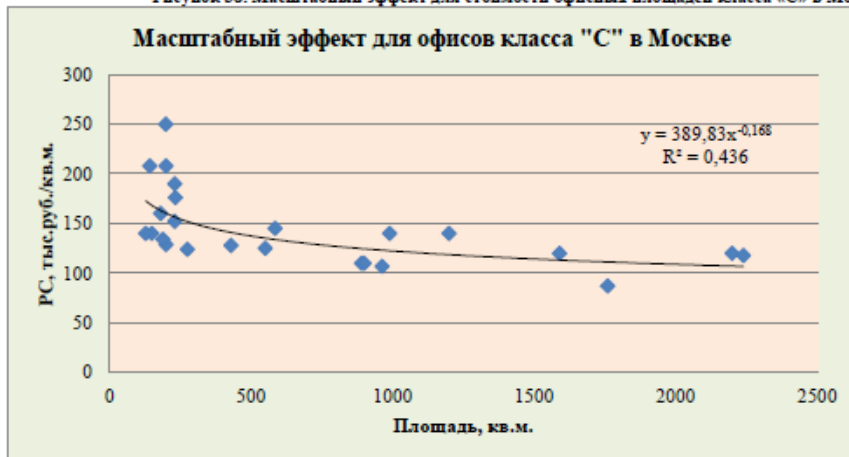
Рисунок 37. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве



Офисные объекты

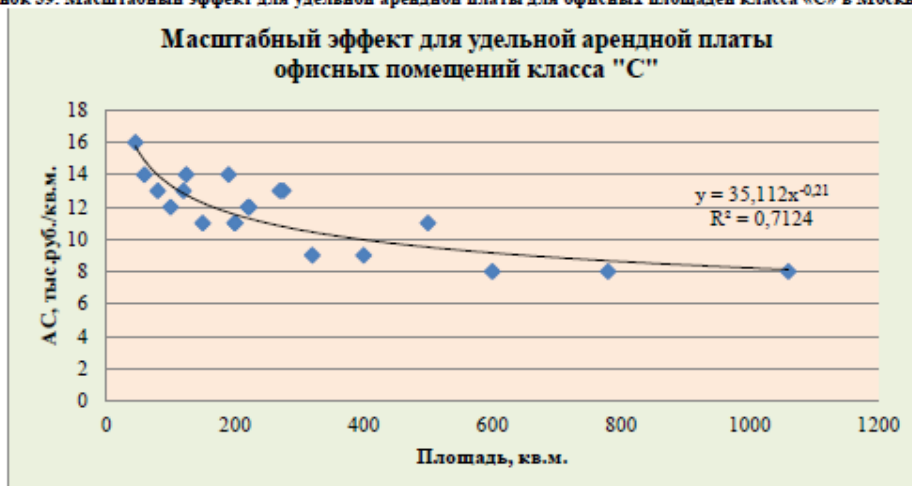
1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С» в Москве

Рисунок 38. Масштабный эффект для стоимости офисных площадей класса «С» в Москве



1.3.2.4. Масштабный эффект для арендных ставок офисных площадей класса «С» в Москве

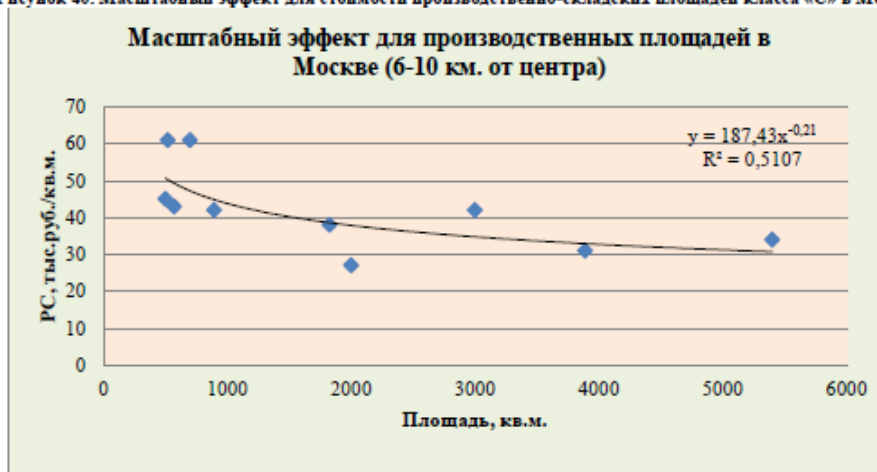
Рисунок 39. Масштабный эффект для удельной арендной платы для офисных площадей класса «С» в Москве



Производственно-складские объекты

1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Москве

Рисунок 40. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Москве



Земельный участок

Таблица 15. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние масштабного эффекта)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РСК, ШПАК, ед.изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферыты						
1.1.	Офисно-административное	$РСК=255\ 049*(Площадь\ ЗУ)^{-0,212}$	0,674	0,821	руб./кв.м.	кв.м.	Высокая
1.3	Производственное	$РСК=53\ 039*(Площадь\ ЗУ)^{-0,161}$	0,375	0,612	руб./кв.м.	кв.м.	Заметная

Зависимость соотношений: «Стоимости прав долгосрочной аренды на 49 лет /Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ²⁴



СРД-21, ноябрь 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март	СРД-20 май 2017 г.	СРД-21 ноябрь 2017 г.
	Середина	Торговое	0,583			0,608		0,712	0,792				0,690		0,708
	Середина	Офисное			0,726		0,790	0,701	0,809			0,818			0,780
	Середина	Производственное		0,876							0,908			0,898	0,902
	Окраина	Торговое			0,593							0,808			
	Окраина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968		0,923	0,934	0,940	
12	Курск														
	Середина	Офисное			0,752						0,808				
13	Москва														
	Центр	Торговое									0,590		0,612		0,638
	Центр	Офисное									0,482	0,654			
	Середина	Торговое				0,588	0,676	0,534			0,676			0,702	
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643	0,702			0,786
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754		
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932		0,934	0,912
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692	0,731			0,790
	Окраина	Офисное				0,714					0,790	0,808			0,780
	Окраина	Офисно-складское				0,856							0,905		0,882
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766	0,804		0,855	

²⁴ СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА. СРД № 21, 2017, Е.Е. Яскевич

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е. корректировка составляет (-)18,5%.

Корректировка на размер земельного участка²⁵

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строения объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд				
Размер земли, кв.м.	Sзу				
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'				
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$				
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.					

Корректировка на наличие коммуникаций з/у²⁶

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электричеством	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене	1,15	1,14	1,15

²⁵ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

²⁶ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

Поправка на тип объекта.²⁷

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 109

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

Поправка на тип объекта.²⁸

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния²⁹

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном	1,24	1,13	1,36

²⁷ Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

²⁸ Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год,

²⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 175

состоянии			
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки³⁰

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цен объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставки такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,8
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

³⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 183

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

14.1 Выбор подходов оценки

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", ФСО 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО 3 "Требования к отчету об оценке", ФСО 7 «Оценка недвижимости», для определения рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность использования всех трех подходов к оценке имущества: затратного, доходного и сравнительного.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний³¹.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Этот подход включает оценку стоимости затрат на воспроизводства или замещение объекта оценки за вычетом суммы выявленного накопленного износа. При оценке недвижимого имущества к результату прибавляется рыночная стоимость участка земли. Результатом является стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом.

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

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

Накопленный износ – потеря стоимости объекта, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

³¹ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.³²

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.³³

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем). Доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых (до налогообложения) доходов, которые могут быть получены собственником от использования объекта (например, от сдачи его в аренду).

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

³² Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

³³ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.³⁴

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.³⁵

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

³⁴ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

³⁵ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.³⁶

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

³⁶ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

Выбор подходов.

Наименование объектов оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: : г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.	Рынок предложений объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода.	Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.
2.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: : г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.		Рынок предложений объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода.	Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.
3.Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва,, ул. Дубнинская, д. 83. Кадастровый номер 77:09:002006:1125		Рынок предложений объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода.	Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.
4.Нежилое здание, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4, общая площадь: 510,7, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128		При проведения анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже автосервисов. Все объекты имеют смешанный тип: складские, офисные помещения и т.д. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценке производственно-складских объектов (автосервис).	Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.
5.Склад, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6, общая площадь: 576,8, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130		При проведения анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже автосервисов. Все объекты имеют смешанный тип: складские, офисные помещения и т.д. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценке производственно-складских объектов	Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка применялся сравнительный подход. **Сравнительный подход** представлен методом прямого сравнения продаж, поскольку на рынке достаточно данных для подбора объектов аналогов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении данного метода выполняется в следующей последовательности:

1. выбор объектов-аналогов;
2. сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
3. выбор единицы сравнения;
4. корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
5. согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

14.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в том, что он позволяет учитывать поведение продавцов и покупателей на рынке и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру. Результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж, имеют наибольшую точность для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, то есть для недвижимости с развитым вторичным рынком.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектов, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п.

1.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: : г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.

Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

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

Для оценки объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка торговой недвижимости, расположенной в г. Москва.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, ул. Гостиничная д. 10В	Г. Москва, ул. Кетчерская, д.9	Г. Москва, Прокатная улица, 7А, Москва, Россия
Общая площадь, кв.м	5 022,00	5 301,00	5 784,50
Стоимость, руб.	300 000 000	238 500 000	200 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Автосалон	Автосалон	Автосалон
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5022_m_933741870	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovo-skladskie_5301_m_857265458	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5784.5_m_1154401171
	8-925-532-34-10	8-800-100-33-16	8-495-134-77-31

Дополнительная информация	<p>ЗУ - 8 648 кв. м. в долгосрочной аренде Здание - 5 022, 20 кв. м. – собственность Здание с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запасных частей и аксессуаров, а также офисные помещения. Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш. Все помещения в отличном техническом состоянии. Выполнен ремонт. Помещения сдаются в аренду и используются по текущему назначению. Расположение: Район расположения характеризуется как жилой со средней плотностью застройки В радиусе 1 км от объекта расположено несколько офисных и складских комплексов гостиниц, а также торговый центр. В 200 метрах к северу ведется строительство нового жилого комплекса «Поколение» Транспортная доступность: Месторасположение характеризуется высокой транспортной доступностью. Хороший транспортный и пешеходный трафик Ближайшие объекты городского общественного транспорта: - м. Владыкино – 800м - м. Петровско-Разумовская – 1,8 км - м. Окружная (2017 год) – 200м - Платформа Окружная – 300м - Платформа Петровско-Разумовская – 1,8км - Платформа Владыкино – 800м</p>	<p>Продаются торгово-складские помещения 4 062 и 1 239 кв.м., расположенные на земельном участке 15 138 кв.м. Здание находится в городе Москва по улице Кетчерская 9. Здание бывшего автосалона. Состоит из административного, торгового помещения. Цеха по ремонту и обслуживанию автомобилей. Складские помещения. Все помещения с хорошей чистой, как внутренней так и наружной отделкой. Комплекс имеет полное коммунальное обеспечения. Территория хорошо благоустроена. Имеет хорошие подъездные пути. Находится в хорошей транспортной доступности. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном настоящим ФЗ-127 "О несостоятельности (банкротстве)"</p>	<p>Отдельно стоящее здание расположено внутри большого жилого массива. Удобный заезд с основных магистралей локации. ЗУ участок 1,3 га в аренде. ВРИ - автосервис, торговое. В данный момент объект используется по автосалон и сопутствующие службы.</p>
Стоимость 1 кв.м. в руб.	59 737,16	44 991,51	34 575,16
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные
----------------	----------	----------	----------

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – все объекты имеют торговое назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 2	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Гостиничная д. 10В	Москва, ул. Кетчерская, д.9	Москва, Прокатная улица, 7А, Москва, Россия
Общая площадь, кв.м	7199,4	5022	5301	5784,5
Стоимость, руб.		300 000 000	238 500 000	200 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Автосалон	Автосалон	Автосалон	Автосалон
Стоимость 1 кв.м. в руб.		59 737,16	44 991,51	34 575,16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	12 996	8 648	15138	13 000,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв.м.		4 179,20	4 179,20	4 179,20
Корректировка на размер земельный участок, руб.		310,38	-3 924,63	-1 652,20
Скорректированная, руб.		299 999 689,62	238 503 924,63	200 001 652,20
Скорректированная, 1 кв.м. руб.		59 737,09	44 992,25	34 575,44
Поправка на размер		0,93	0,94	0,96
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		55 445,36	42 229,84	33 044,29
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,20	10,80	13,50	13,70
Коэффициент изменения цены	0,0039	0,0050	0,0044	0,0043

Поправка на местоположение		0,78	0,89	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		43 261,08	37 771,18	29 822,65
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		0,80	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		34 608,87	37 771,18	29 822,65
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		34 608,87	37 771,18	29 822,65
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,82	0,82	0,82
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		28 310,05	30 896,82	24 394,93
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		28 310,05	30 896,82	24 394,93
Весовой коэффициент		0,30	0,35	0,35
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	27 845,13			
Рыночная стоимость объекта, руб.	200 468 223			
Земельный участок, руб.	48 547 708			
Рыночная стоимость объекта, руб.	151 920 516			

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Корректировка на размер земельного участка³⁷

Стоимость 1 кв.м. земли 3 735,68 руб.

На земельном участке общей площадью 26 773 кв.м. расположены объекты недвижимости, под каждым из объектов земля не выделена. Для того, чтобы рассчитать площадь под каждым объектом оценки, Оценщиком пропорционально объектам недвижимости и з/у, выделил земельный участок под каждый объект.

Наименование объекта	Административное здание	здание-1	здание -2	здание-3	склад
Общая площадь здания, кв.м.	5250,2	7199,4	510,7	1294,7	576,8
площадь з/у	14831,8				
пропорция относительно общей площади зданий	0,353982659	0,485402985	0,034432773	0,08729217	0,038889413
Общая площадь з/у, кв.м.	26773				
Площадь з/у под объект, кв.м.	9477,177726	12995,69413	921,8686269	2337,073255	1041,186262

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строений объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	7199,4	5022	5301	5784,5
Размер земли, кв.м.	Sзу	12995,6941	8648	15138	13000
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,81	1,72	2,86	2,25
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		0,08	-1,05	-0,44
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.			310,38	-3924,63	-1652,20

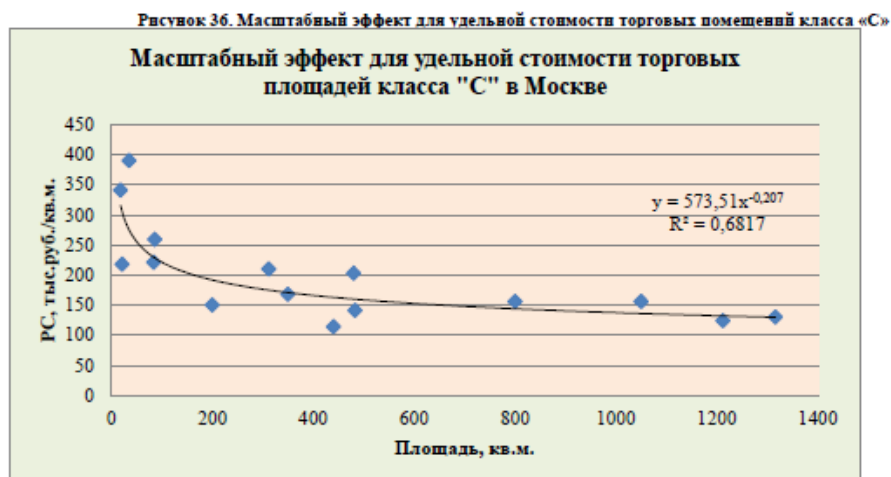
³⁷ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemel'nogo_uchastka/0-520

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)

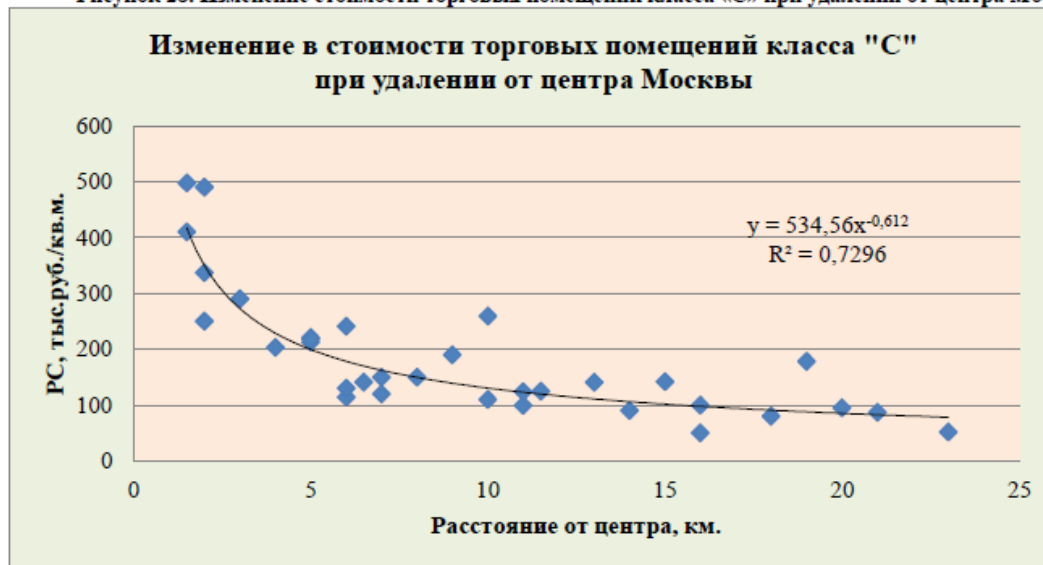
1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»



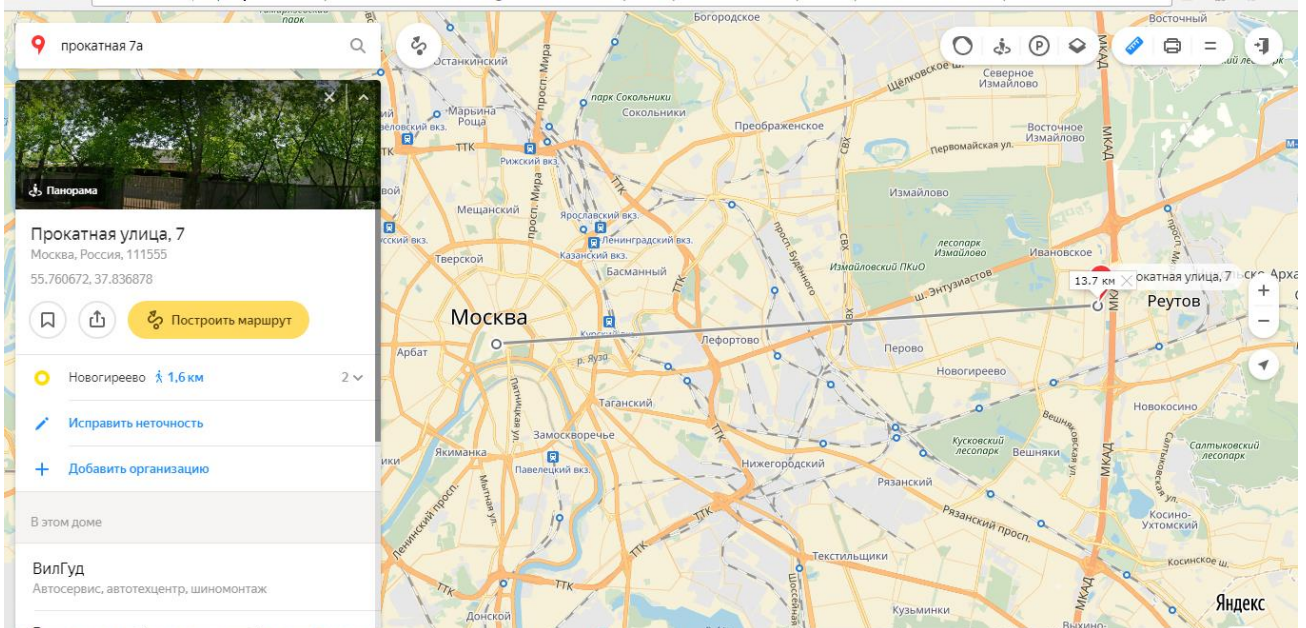
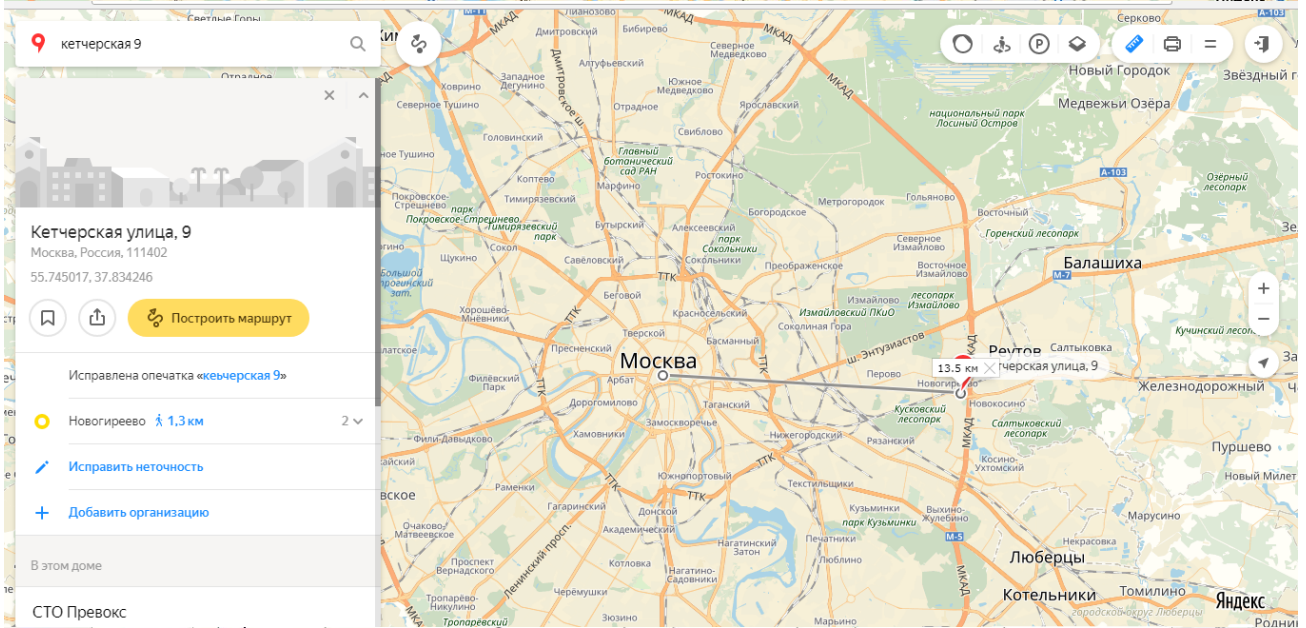
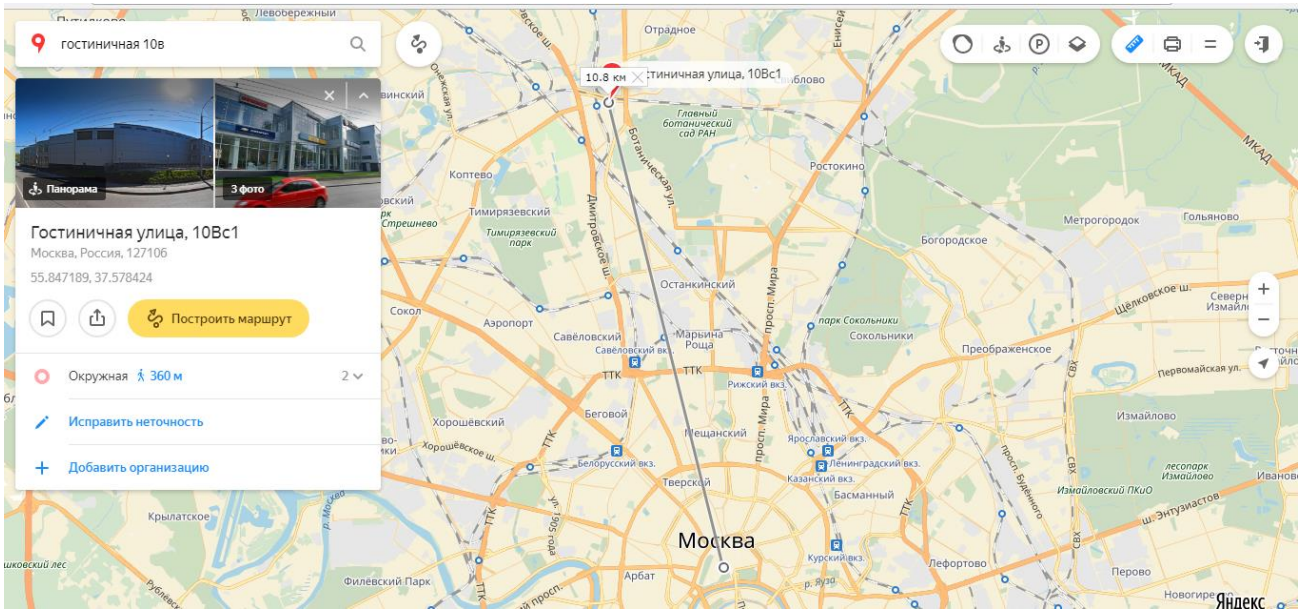
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	7199,4	5022	5301	5784,5
Коэффициент изменения цены	0,0427	0,0460	0,0455	0,0447
Поправка на общую площадь		0,93	0,94	0,96

Поправка на местоположение.

Рисунок 28. Изменение стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,20	10,80	13,50	13,70
Коэффициент изменения цены	0,0039	0,0050	0,0044	0,0043
Поправка на местоположение		0,78	0,89	0,90



Поправка на физическое состояние

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		0,80	1	1

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Корректировка на торг для объектов автосалона на неактивном рынке составляет **18,2 %**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

2.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: : г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.

Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

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

Для оценки объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка торговой недвижимости, расположенной в г. Москва.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, ул. Гостиничная д. 10В	Г. Москва, ул. Кетчерская, д.9	Г. Москва, Прокатная улица, 7А, Москва, Россия
Общая площадь, кв.м	5 022,00	5 301,00	5 784,50
Стоимость, руб.	300 000 000	238 500 000	200 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Автосалон	Автосалон	Автосалон
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_5022_m_933741870	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovo-skladskie_5301_m_857265458	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_5784.5_m_1154401171
	8-916-235-89-85	8-800-100-33-16	8-495-134-77-31
Дополнительная информация	ЗУ - 8 648 кв. м. в долгосрочной аренде Здание - 5 022, 20 кв. м. – собственность Здание с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запасных частей и аксессуаров, а также офисные помещения. Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш. Все помещения в отличном техническом состоянии. Выполнен ремонт. Помещения сдаются в аренду и используются по текущему назначению. Расположение: Район расположения характеризуется как жилой со средней плотностью застройки В радиусе 1 км от объекта расположено несколько офисных и складских комплексов гостиниц, а также торговый центр. В 200 метрах к северу ведется	Продаются торгово-складские помещения 4 062 и 1 239 кв.м., расположенные на земельном участке 15 138 кв.м. Здание находится в городе Москва по улице Кетчерская 9. Здание бывшего автосалона. Состоит из административного, торгового помещения. Цеха по ремонту и обслуживанию автомобилей. Складские помещения. Все помещения с хорошей чистой, как внутренней так и наружной отделкой. Комплекс имеет полное коммунальное обеспечения. Территория хорошо благоустроена. Имеет хорошие подъездные пути. Находится в хорошей транспортной доступности. Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном настоящим ФЗ-127 "О	Отдельно стоящее здание расположено внутри большого жилого массива. Удобный заезд с основных магистралей локации. ЗУ участок 1,3 га в аренде. ВРИ - автосервис, торговое. В данный момент объект используется по автосалон и сопутствующие службы.

	строительство нового жилого комплекса «Поколение» Транспортная доступность: Месторасположение характеризуется высокой транспортной доступностью. Хороший транспортный и пешеходный трафик Ближайшие объекты городского общественного транспорта: - м. Владыкино – 800м - м. Петровско-Разумовская – 1,8 км - м. Окружная (2017 год) – 200м - Платформа Окружная – 300м - Платформа Петровско-Разумовская – 1,8км - Платформа Владыкино – 800м	несостоятельности (банкротстве)"	
Стоимость 1 кв.м. в руб.	59 737,16	44 991,51	34 575,16
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – все объекты имеют торговое назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Дубнинская, д. 83 строение 5	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Гостиничная д. 10В	Москва, ул. Кетчерская, д.9	Москва, Прокатная улица, 7А, Москва, Россия
Общая площадь, кв.м	1294,7	5022	5301	5784,5
Стоимость, руб.		300 000 000	238 500 000	200 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Автосалон	Автосалон	Автосалон	Автосалон
Стоимость 1 кв.м. в руб.		59 737,16	44 991,51	34 575,16
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	2 337	8 648	15138	13000
Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв.м.		4 179,20	4 179,20	4 179,20
Корректировка на размер земельный участок, руб.		310,38	-3 924,63	-1 652,20
Скорректированная, руб.		299 999 689,62	238 503 924,63	200 001 652,20
Скорректированная, 1 кв.м. руб.		59 737,09	44 992,25	34 575,44
Поправка на размер		1,32	1,34	1,36
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		79 087,27	60 236,65	47 134,38
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,20	10,80	13,50	13,70
Коэффициент	0,0039	0,0050	0,0044	0,0043

изменения цены				
Поправка на местоположение		0,78	0,89	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		61 707,61	53 876,81	42 539,03
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		0,80	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		49 366,09	53 876,81	42 539,03
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		49 366,09	53 876,81	42 539,03
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,82	0,82	0,82
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		40 381,46	44 071,23	34 796,93
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		40 381,46	44 071,23	34 796,93
<u>Весовой коэффициент</u>		0,30	0,35	0,35
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	39 718,29			
Рыночная стоимость объекта, руб.	51 423 272			
Земельный участок	8 730 549			
Рыночная	42 692 723			

стоимость объекта, руб.	
----------------------------	--

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

*Корректировка на размер земельного участка*³⁸

Стоимость 1 кв.м. земли 3 735,68 руб.

На земельном участке общей площадью 26773 кв.м. расположены объекты недвижимости, под каждым из объектов земля не выделена. Для того, чтобы рассчитать площадь под каждым объектом оценки, Оценщиком пропорционально объектам недвижимости и з/у, выделил земельный участок под каждый объект.

Наименование объекта	Административное здание	здание-1	здание -2	здание-3	склад
Общая площадь здания, кв.м.	5250,2	7199,4	510,7	1294,7	576,8
площадь з/у	14831,8				
пропорция относительно общей площади зданий	0,353982659	0,485402985	0,034432773	0,08729217	0,038889413
Общая площадь з/у, кв.м.	26773				
Площадь з/у под объект, кв.м.	9477,177726	12995,69413	921,8686269	2337,073255	1041,186262

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строений объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	1294,7	5022	5301	5784,5
Размер земли, кв.м.	Sзу	2337,07325	8648	15138	13000
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,81	1,72	2,86	2,25
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		0,08	-1,05	-0,44
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.			310,38	-3924,63	-1652,20

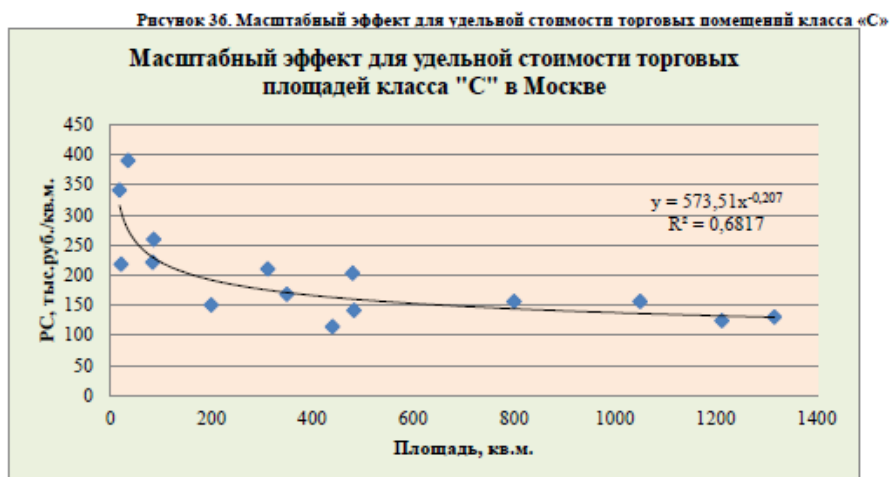
³⁸ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2. Корректировки на масштаб (Москва)

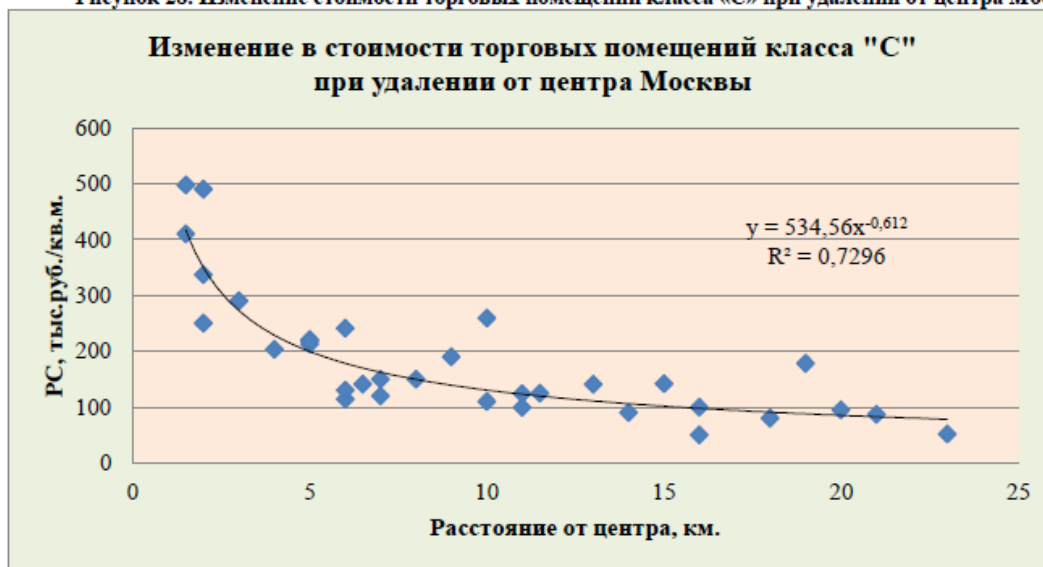
1.3.2.1. Москва. Масштабный эффект для торговых помещений класса «С»



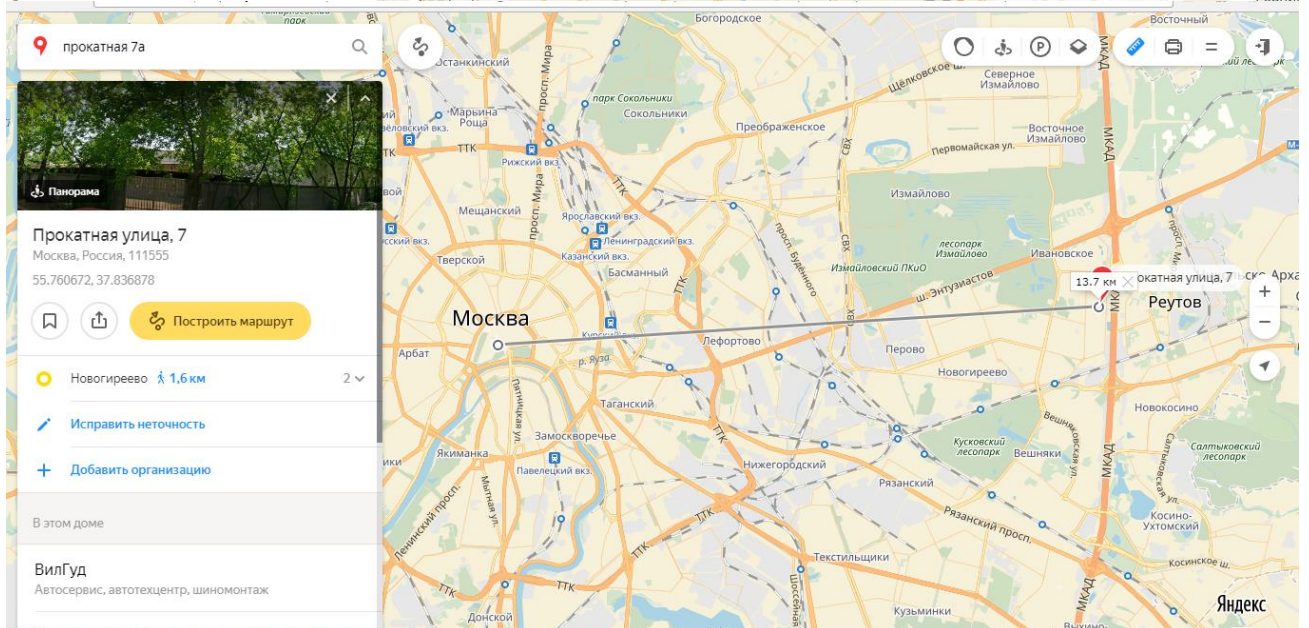
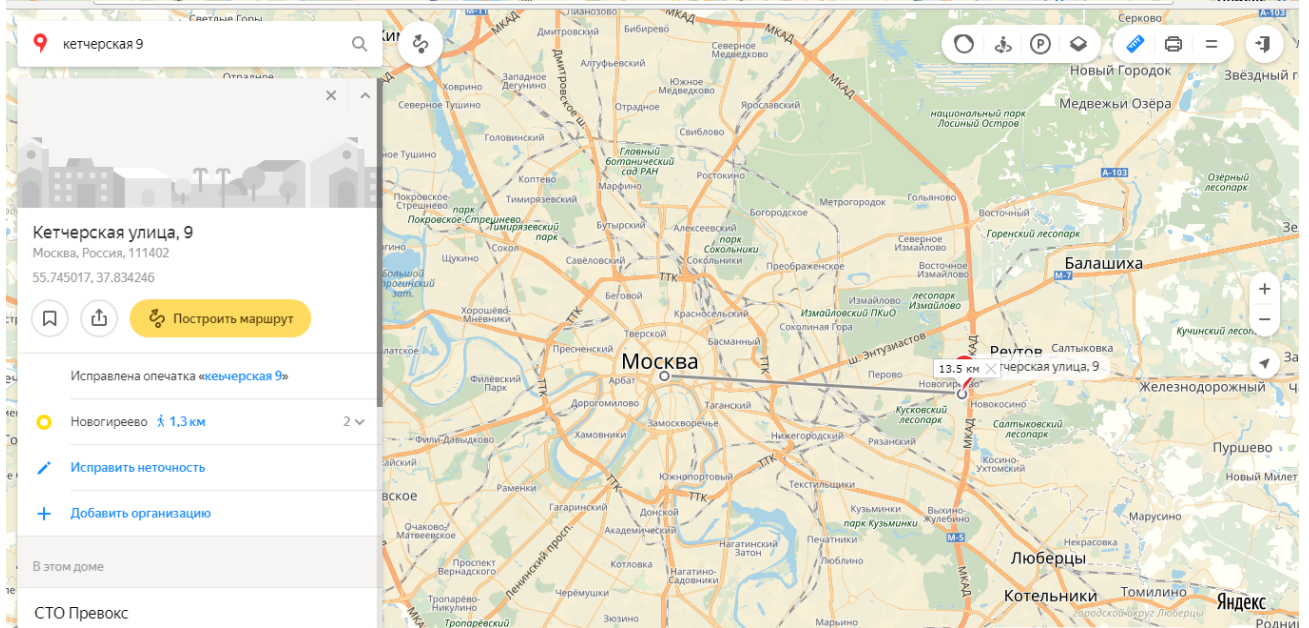
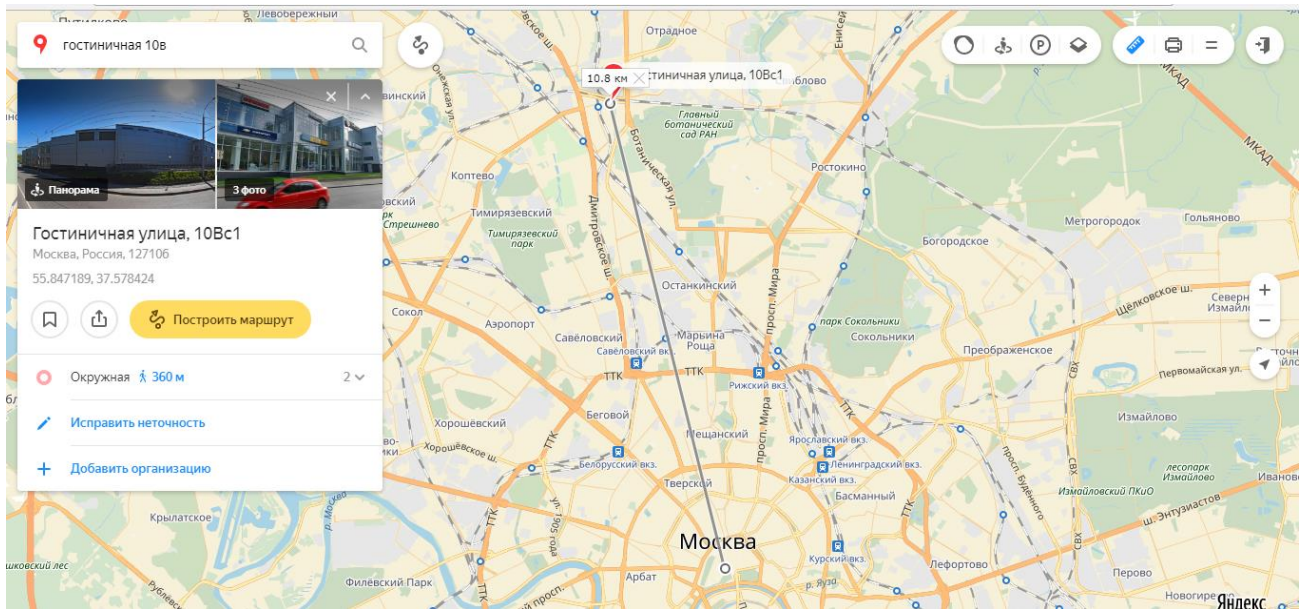
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1294,7	5022	5301	5784,5
Коэффициент изменения цены	0,0609	0,0460	0,0455	0,0447
Поправка на общую площадь		1,32	1,34	1,36

Поправка на местоположение.

Рисунок 28. Изменение стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,20	10,80	13,50	13,70
Коэффициент изменения цены	0,0039	0,0050	0,0044	0,0043
Поправка на местоположение		0,78	0,89	0,90



Поправка на физическое состояние

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		0,80	1	1

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Корректировка на торг для объектов автосалона на неактивном рынке составляет **18,2 %**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n k_i}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

3.Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва,, ул. Дубнинская, д. 83. Кадастровый номер 77:09:002006:1125.

Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

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

Для оценки объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка офисных недвижимости, расположенной в г. Москва.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, Энтузиастов шоссе, 30	г. Москва, Электродная ул., 13	г. Москва, 1-я Мытищинская улица, 3с1
Общая площадь, кв.м	1 962,40	4 530,00	6 475,10
Стоимость, руб.	95 000 000	220 000 000	302 813 167
Характеристика объекта	Нежилое здания	Нежилое здания	Нежилое здания
Назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2h-etazhnoe_1962_m_1071121662	https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6475.1_m_947898067
	8-916-309-99-77	8-916-436-53-12	8-926-793-64-31
Дополнительная информация	Продается нежилое здание торгового административного формата, общей площадью 1962,4 кв.м. на земельном участке, общей площадью 1342 кв.м. Земельный участок находится в долгосрочной аренде до 2030 года.	ОСЗ, 1 я линия домов,, хорошая внутренняя отделка, второй свет, перекрытия жб, наличие грузовых лифтов , эксплуатируемое подвальное помещение, высота потолка в здании и подвале 2,9-3,9, под зданием 2 въезда, 4 входа в здание,10 сот. земли (возможно увеличение) под парковку, возможность надстройки и отдельного входа на территорию, огороженная территория, перспектива близости 4 кольца, собственник юр.лицо, ДКП, подробности по телефону. Торг	Продается офисное здание общей площадью 6 475,1 кв.м. и право аренды на функционально обеспечивающий его земельный участок общей площадью 1781 кв.м. Этажность 6 + подвал. Год постройки: 1978 год Назначение: офисное Наземная автостоянка на 50 машин, территория - огорожена. Помещения подвала общей площадью 158,9 кв. м. - складские. Расположено на земельном участке общей площадью 1 781 кв.м. находящемся в долгосрочной аренде (49 лет) у Департамента земельных ресурсов города Москвы. Высота потолков - 2,7 м. Здание обеспечено инженерными системами. Все инженерные коммуникации в хорошем состоянии. Вентиля-вытяжная, система кондиционирования потолочного типа.

			Отопление централизованное. Телефония МГТС, коммерческие линии. Сигнализации пожарная и охранная, система видеонаблюдения. Лифты 3 - пассажирские. Фундамент: ж/б Материал стен - кирпич; Перекрытия - железобетонные 2005-2006 год проводился капитальный ремонт здания., Москва г, Северо-Восточный административный округ, 1-я Мытищинская улица 3с1, м. Рижская, продается Нежилое помещение, общ. пл. 6475.1 кв.м., 6/6 этаж
Стоимость 1 кв.м. в руб.	48 410,11	48 565,12	46 765,79
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – все объекты имеют офисное назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83	Москва, Энтузиастов шоссе, 30	Москва, Электродная ул., 13	Москва, 1-я Мытищинская улица, 3с1
Общая площадь, кв.м	5250,2	1962,4	4530	6475,1
Стоимость, руб.		95 000 000	220 000 000	302 813 167
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
Стоимость 1 кв.м. в руб.		48 410,11	48 565,12	46 765,79
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	9 477	1 342	1 000	1 781
Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв.м.		3 735,68	3 735,68	3 735,68
Корректировка на размер земельный участок, руб.		4 188,63	5 918,65	5 715,79
Скорректированная, руб.		94 995 811,37	219 994 081,35	302 807 451,21
Скорректированная, 1 кв.м. руб.		48 407,98	48 563,81	46 764,91
Поправка на размер		0,85	0,98	1,04
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		41 031,34	47 374,84	48 441,76
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,20	6,60	8,66	5,25
Коэффициент изменения цены	0,0506	0,0699	0,0634	0,0759

Поправка на местоположение		0,72	0,80	0,67
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		29 697,92	37 811,92	32 288,80
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		29 697,92	37 811,92	32 288,80
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		29 697,92	37 811,92	32 288,80
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		29 697,92	37 811,92	32 288,80
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 827,46	31 610,77	26 993,44
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		24 827,46	31 610,77	26 993,44
<u>Весовой коэффициент</u>		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 810,56		

Рыночная стоимость объекта, руб.	146 010 984
Земельный участок	35 403 669
Рыночная стоимость объекта, руб.	110 607 315

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

*Корректировка на размер земельного участка*³⁹

Стоимость 1 кв.м. земли 3 735,68 руб.

На земельном участке общей площадью 26773 кв.м. расположены объекты недвижимости, под каждым из объектов земля не выделена. Для того, чтобы рассчитать площадь под каждым объектом оценки, Оценщиком пропорционально объектам недвижимости и з/у, выделил земельный участок под каждый объект.

Наименование объекта	Административное здание	здание-1	здание -2	здание-3	склад
Общая площадь здания, кв.м.	5250,2	7199,4	510,7	1294,7	576,8
Площадь з/у	14831,8				
пропорция относительно общей площади зданий	0,353982659	0,485402985	0,034432773	0,08729217	0,038889413
Общая площадь з/у, кв.м.	26773				
Площадь з/у под объект, кв.м.	9477,177726	12995,69413	921,8686269	2337,073255	1041,186262

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строений объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	5250,2	1962,4	4530	6475,1
Размер земли, кв.м.	Sзу	9477,17773	1342	1000	1781
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,81	0,68	0,22	0,28
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		1,12	1,58	1,53
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.			4188,63	5918,65	5715,79

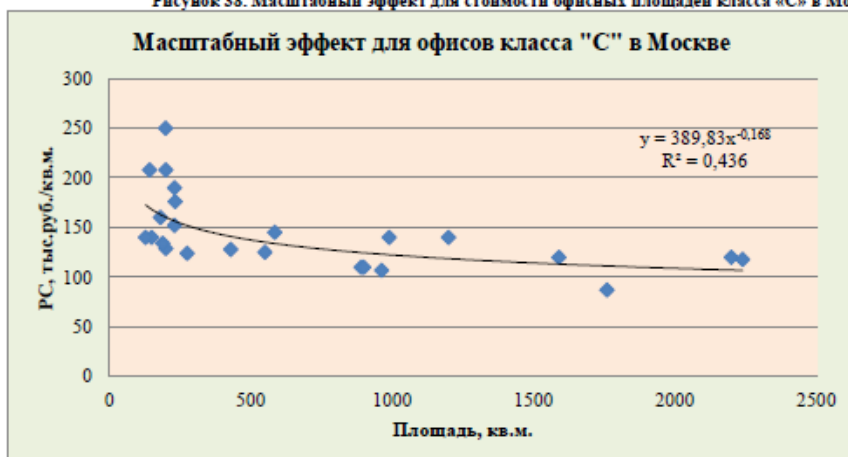
³⁹ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2.3. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С» в Москве

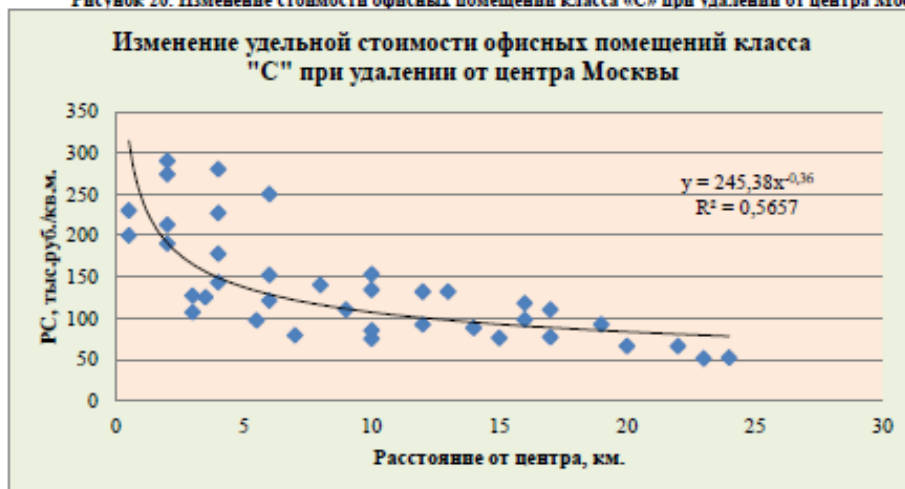
Рисунок 38. Масштабный эффект для стоимости офисных площадей класса «С» в Москве



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	5250,2	1962,4	4530	6475,1
Коэффициент изменения цены	0,0870	0,1027	0,0892	0,0840
Поправка на общую площадь		0,85	0,98	1,04

Поправка на местоположение.

Рисунок 20. Изменение стоимости офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,20	6,60	8,66	5,25
Коэффициент изменения цены	0,0506	0,0699	0,0634	0,0759
Поправка на местоположение		0,72	0,80	0,67

Москва, Энтузиастов шоссе, 30

шоссе Энтузиастов, 30
Москва, Россия, 111024
55.752323, 37.723834

Построить маршрут

Авиамоторная 460 м

Исправить неточность

Добавить организацию

В этом доме

Все Ткани
Магазин ткани, ателье по пошиву и ремонту одежды

Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул.,

Электродная улица, 13
Москва, Россия, 111524
55.749364, 37.756569

Построить маршрут

Шоссе Энтузиастов 1.1 км

Исправить неточность

Добавить организацию

В этом доме

Сервис Samsung
Ремонт бытовой техники

Москва, 1-я Мытищинская улица, 3с1

1-я Мытищинская улица, 3с1
Москва, Россия, 129626
55.796820, 37.641036

Построить маршрут

Рижская 570 м

Исправить неточность

Добавить организацию

В этом доме

СтойИнвест
Продажа и аренда коммерческой недвижимости

Поправка на физическое состояние

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка		1,00	1,00	1,00

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высокотренческие офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высокотренческая торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высокотренческие офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высокотренческая торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Корректировка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке составляет **16,4 %**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n k_i}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта - аналога;

n - количество аналогов.

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного

Для определения рыночной стоимости приобретаемых прав земельного участка в данной работе будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж (метод, используемый в рамках сравнительного подхода). Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет величины рыночной стоимости объектов при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- выбор параметров сравнения;
- сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости оцениваемого объекта;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п. Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

Объекты-аналоги по отношению к объекту оценки имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок. Корректируется цена продажи сравниваемых объектов-аналогов недвижимости.

Проведя исследование имеющихся данных на основе Internet-сайтов Оценщиком было выбрано несколько объектов-аналогов наиболее близких по характеристикам с оцениваемым объектом.

Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Дубнинская, д. 83 строение 2	Москва, Картмазово, Киевское ш., 4 км	Москва, Новорижское ш., Московская обл., 17 км от МКАД	Москва, Маршала Прошлякова
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Аренда	Аренда
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Имеются все необходимые	По границе	По границе	По границе
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации земельных участков автобаз	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Цена предложения, руб.		100 000 000	110 000 000	65 000 000
Площадь, кв.м.	26773	30 000,00	41 999,00	13 800,00
Дата предложения		Декабрь, 2017 г.	Декабрь, 2017 г.	Декабрь, 2017 г.
Источник		https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1113855859	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_923850702	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245
		8-916-037-10-60	8-906-054-03-03	8-917-595-70-80
Стоимость за 1 кв.м., руб.		3 333,33	2 619,11	4 710,14

Дополнительная информация		<p>С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3 Га промышленного назначения из большого актива, расположенный в 4 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи н.п.Картмазово-Москва.</p> <p>Вид права: собственность; Категория земель: земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.</p> <p>Участок представляет собой поле, рельеф ровный.</p> <p>Возможность подключения к инженерным коммуникациям: газ, электричество, вода, канализация. Хороший подъезд. Добро пожаловать! С уважением, Галина.</p>	<p>Продаю земельный участок промышленного назначения под строительство "Логистического комплекса", «АЗС», "Торгового Центра", «Бизнес центра» или "Большого АвтоТехЦентра" (назначение земли «Придорожный сервис»). Участок прилегает к Новорижскому шоссе (17 км от МКАД, 1 линия) что является хорошей транспортной доступностью. Возможно получение ТУ по предоплате. Площадь участка 4 гектара (41 999 кв. метров)</p> <p>Расположен по адресу: Московская область, Красногорский район, в районе 33-го км а/д М-9"Балтия" (17 км от МКАД)</p> <p>Вид права: Аренда, на основании договора № 58 от 29.04.2015г. (на 49 лет с возможностью приватизации во время строительства, 15 % от кадастровой стоимости по земельному законодательству РФ)</p> <p>Вид сделки "Переуступка прав аренды".</p> <p>Наличие обременений: отсутствуют. Кадастровый номер № 50:11:0040108:865</p>	<p>Земельный участок с готовым и согласованным проектом строительства многофункционального административного, торгового и технического автотехцентра с гаражным комплексом. Участок в аренде. Можно сразу начать строительство Подходит под любой вид деятельности..</p>
Поправка на передаваемые права		0,88	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		2 933,33	2 619,11	4 710,14
Поправка на категорию земель, разрешенное использование		1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		2 933,33	2 619,11	4 710,14
Поправка на площадь		1,02	1,08	0,90
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		2 987,57	2 816,02	4 233,46
Поправка на местоположение		1,13	1,01	0,96
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		3 381,93	2 842,81	4 082,61
Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации		1,00	1	0,84
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		3 381,93	2 842,81	3 445,24
Коммуникации	Имеются все необходимые	По границе	По границе	По границе
Поправка на коммуникации		1,35	1,35	1,35
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		4 550,39	3 825,00	4 635,57
Поправка на торг(соотношение цена/предложение)		0,865	0,865	0,865
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		3 936,08	3 308,63	4 009,77
Весовой коэффициент		0,32	0,36	0,32
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		3 735,68		
Рыночная стоимость, руб.	100 015 264			

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- категория земель и разрешенное использование – все объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов и имеют коммерческое назначение;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.) - у всех объектов-аналогов имеются все необходимые коммуникации.

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на передаваемые права



СРД-21, ноябрь 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРД-18 март 2016 г.	СРД-19 май 2016 г.	СРД-20 ноябрь 2016 г.	СРД-21 март 2017 г.	СРД-22 май 2017 г.	СРД-23 ноябрь 2017 г.
	Середина	Торговое	0,583		0,608		0,712	0,792				0,690		0,708	
	Середина	Офисное		0,726		0,790	0,701	0,809			0,818				
	Середина	Производственное		0,876						0,908			0,898	0,902	
	Окраина	Торговое		0,593						0,808					
	Окраина	Производственное	0,896		0,906	0,942	0,895	0,909	0,968			0,923	0,934	0,940	
12	Курск														
	Середина	Офисное		0,752						0,808				0,780	
13	Москва														
	Центр	Торговое								0,590		0,612		0,638	
	Центр	Офисное								0,482	0,654				
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534	0,676			0,702		
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648	0,692	0,816		0,643	0,702			0,786	
	Середина	Сервисное			0,608	0,800	0,708					0,754			
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932	0,934	0,912	
	Окраина	Торговое	0,408					0,560	0,816	0,692	0,731			0,790	
	Окраина	Офисное				0,714				0,790	0,808			0,780	
	Окраина	Офисно-складское				0,836						0,905		0,882	
	Окраина	Сервисное		0,712						0,766	0,804			0,855	

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Аренда	Аренда
Поправка на передаваемые права		0,88	1,00	1,00

Поправка на размер (площадь).

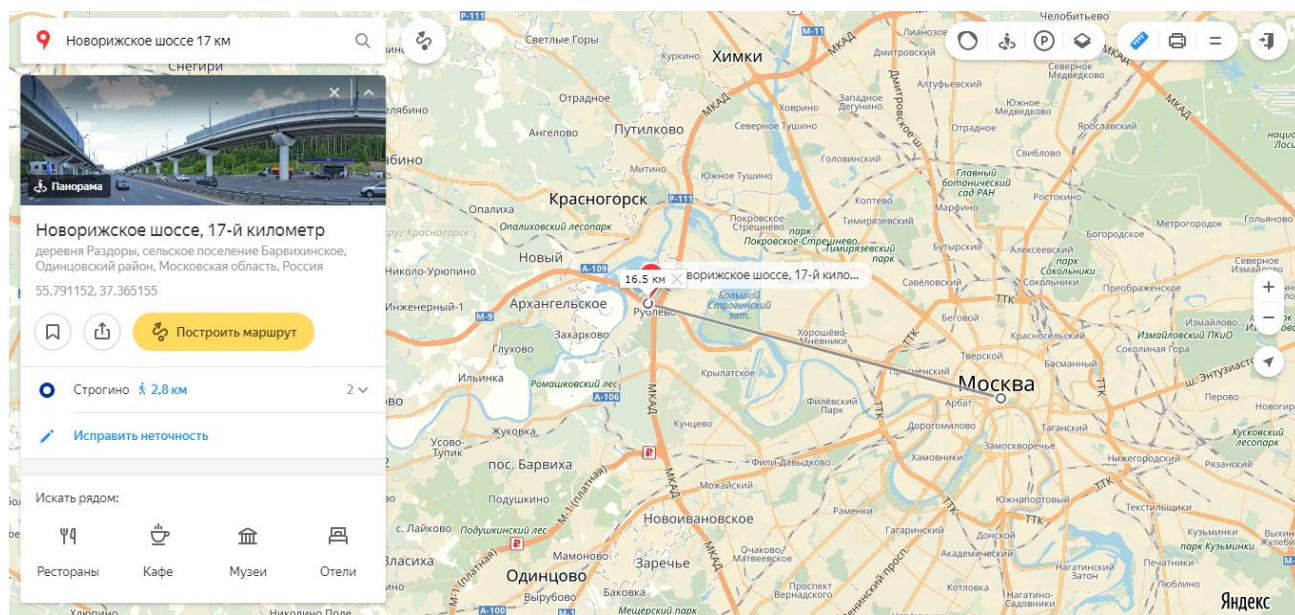
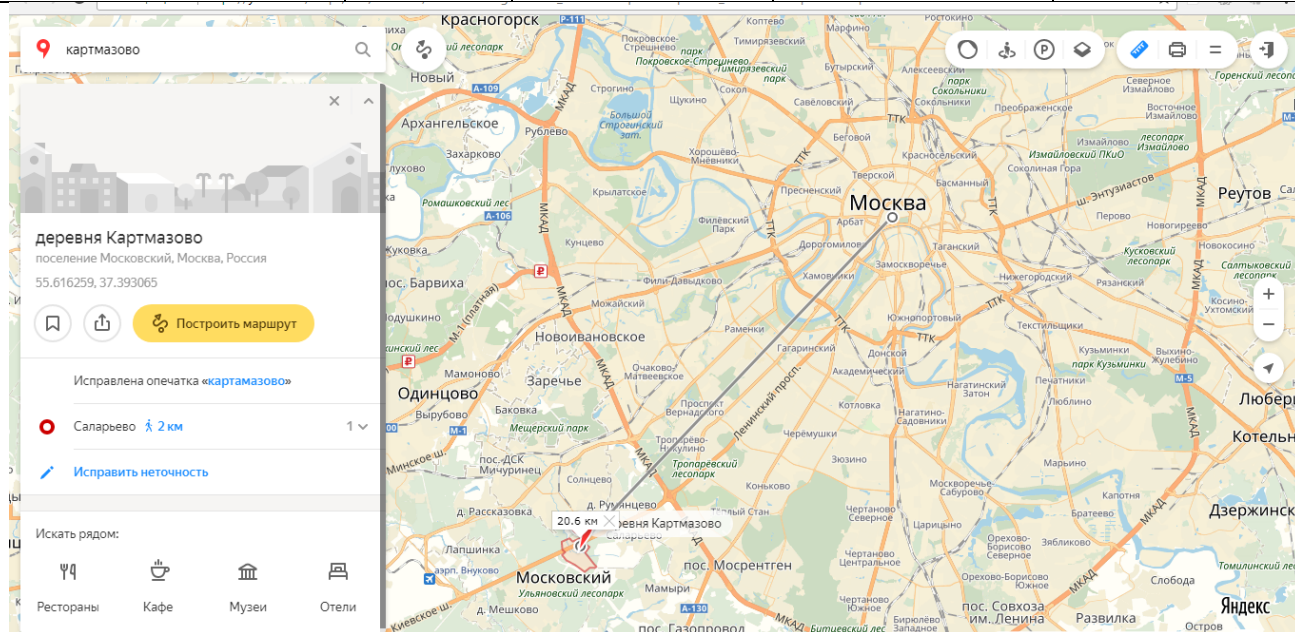
Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

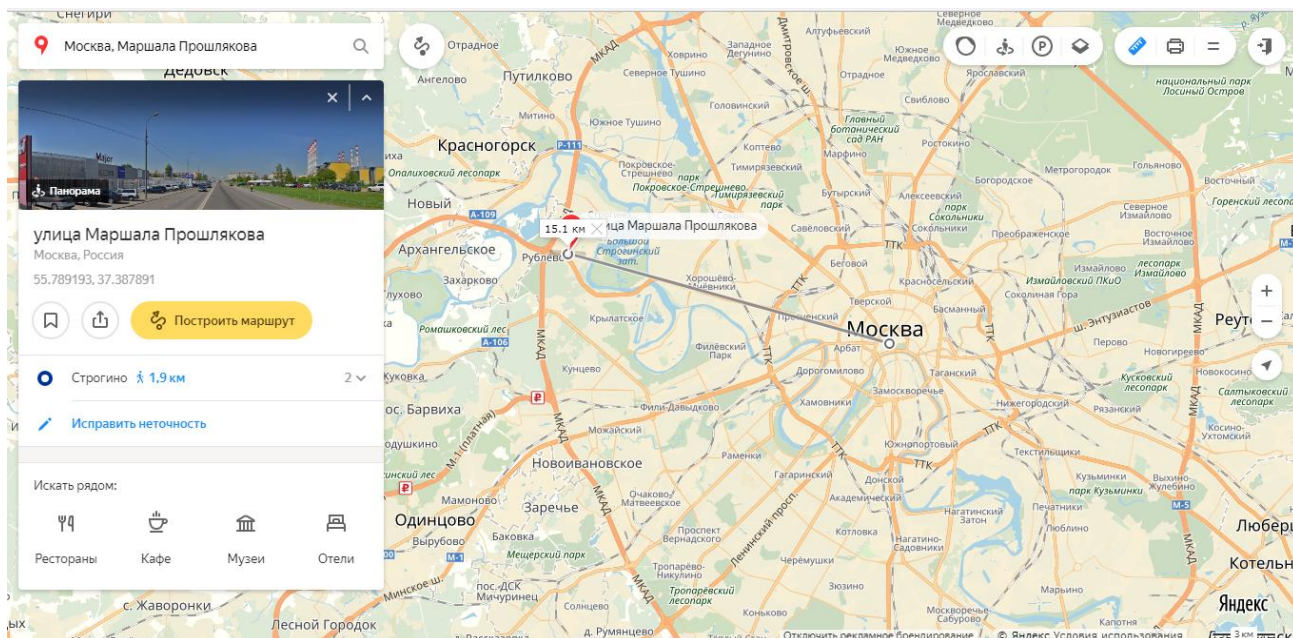
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	26773	30000	41999	13800
Коэффициент изменения цены	10273,9182	10087,3898	9555,5097	11430,7518
Поправка на общую площадь		1,02	1,08	0,90

Поправка на местоположение.

В результате анализа рынка Оценщик не выявил свободных объектов в близлежащем местоположении объекта, таким образом, Оценщик выявил 3 объекта, объекты 1,2 находятся в Московской области, объект №3 в пределах Москвы. Корректировка на местоположение:

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,20	20,60	16,50	15,10
Коэффициент изменения цены	8856,72	7823,97	8773,26	9183,97
Поправка на местоположение		1,13	1,01	0,96





Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный от улучшений. У подобранных аналогов №3 есть ИРД, продажа объекта осуществляется как «инвестиционного» предложения. Необходимо применить поправку на наличие исходно-разрешительной документации для объектов-аналогов №3.

Величина корректировки определялась на основе данных «Справочника расчетных данных» (СРД №18, 2016 год) под редакцией Яскевича Е.Е. К аналогам принята корректировка (-)18,5%.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации		1,00	1,00	0,84

Корректировка на наличие коммуникаций

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение	По границе	По границе	По границе
Поправка на коммуникации		1,17*1,15= 1,35	1,17*1,15= 1,35	1,17*1,15= 1,35

Поправка на торг.

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

Корректировка на торг для земельных участков составляет **13,5%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n k_i},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

14.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства и, во-вторых, получить вознаграждение за использование инвестиций.

По мнению оценщика, в данном случае объект недвижимости, не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование соответствует его наиболее эффективному использованию, поэтому можно использовать метод прямой капитализации доходов.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Стоимость объектов оценки определяется в соответствии с информацией о доходности аналогичных объектов по методу капитализации прибыли по следующей формуле:

$$C^{н.дп} = \frac{ЧГД}{R}, \text{ где:}$$

$C^{н.дп}$ – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ЧГД – чистый операционный годовой доход,

R – годовая ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - параметр, преобразующий будущие доходы предприятия в текущую стоимость предприятия может учитывать как сам доход от его деятельности, так и возмещение основного капитала, затраченного на покупку данного оцениваемого предприятия. Коэффициент, учитывающий обе упомянутые составляющие, называется общим коэффициентом капитализации (или общей ставкой капитализации). Он выражает зависимость между доходом предприятия и его рыночной стоимостью, но не учитывает долги предприятия.

Доходность коммерческой недвижимости во многом зависит от того, какие потребности потенциальных клиентов, готовых воспользоваться конкретным спектром объектов недвижимости, она может удовлетворить; от того, какое соотношение спроса и предложения на рынке этой недвижимости.

Местоположение так же является одним из ключевых параметров, определяющим возможную доходность объекта.

Чистый годовой операционный доход (ЧГД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, связанных с эксплуатацией и управлением недвижимостью, но до амортизационных отчислений и налогообложения на прибыль.

$$ЧГД = ДВД - ОР, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы (представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости).

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на потери от недогрузки объекта (простой) и недополучения арендных платежей (арендная плата может быть внесена несвоевременно или не получена вовсе).

ДВД = ПВД - Потери

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

ПВД = Сар x S, где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

Сар – арендная ставка за 1 кв.м. в год.

Расчет чистого годового операционного дохода.

1.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: : г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объекта оценки – автосалон. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве торговых площадей.

Объектами сравнения являются объекты торгового назначения, расположенные в г. Москва.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва, Ярославское шоссе, 27	г. Москва, ш. Можайское	г. Москва, м. Молодежная, МКАД 54 км дор
Назначение помещений	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, сдаваемая в аренду	16 463,00	6 700,00	4 000,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	1 166,67	1 123,88	1 125,00
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
<u>Источник</u>	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/eli_tnyu_avtosalon_16463_m_s_sovremennym_remontom_934574658	https://bazametrov.ru/offers/14797914	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_287495119
Дополнительная информация	8-925-871-40-43	7 915 423-48-27	8-495-432-01-17
	Аренда напрямую от собственника. БЕЗ комиссии! Сдается автосалон Jaguar, Land Rover, Volvo. 2-этажный автосалон (16463 м ²) оборудован высококачественными шоу-румами, сервисной зоной, складскими площадями, зоной продаж и обширным паркингом. Здание с новым современным евро-ремонтom и большими панорамными окнами полностью готово к использованию. (Просмотр можно организовать в любое удобное арендатору время!!!) Ключевые особенности:	Без комиссии. Готовое помещение под автосалон. Площадь 6 700 м ² , три этажа и подвал. Высота потолка от 3,5 до 7 м. Ставка аренды 13 500 руб. за м ² в год, включая НДС. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи.	Сдается ПСН. Здание автосалона по адресу Можайское шоссе, вл.168 - на МКАД! Здание предназначено для организации автобизнеса: продажа, ремонт автомобилей, офисные помещения. Возможна частичная аренда отдельно 1,2 и 3 этажи!!! На территории много лет работают автосалоны AUDI, SKODA.

	<p>Электроснабжение 600 кВт; Высота потолков 7 м; Системы пожарной безопасности; Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Автосалон находится в Ярославском районе, на второй линии (удаленность 160 м) Ярославского шоссе и имеет прямой съезд на шоссе. Объект удобно расположен с точки зрения доступности как личным, так и общественным транспортом: • 13 мин. пешком от станции м. Бабушкинская; • 5 мин. транспортом от МКАД. • От ТТК, прямой выезд на Ярославское шоссе. • Рядом национальный парк "Лосиный остров" • Высокий автомобильный трафик. ОЧЕНЬ УДАЧНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО БИЗНЕСА!!! Звоните, все условия аренды обговариваются индивидуально! Агентам просьба не беспокоить!</p>		
--	--	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют торговое назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 2	Москва, Ярославское шоссе, 27	г. Москва, ш. Можайское	г. Москва, м. Молодежная, МКАД 54 км дор
Назначение помещений	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, кв.м.	7199,4			
Площадь, сдаваемая в аренду	7199,4	16 463,00	6 700,00	4 000,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		1 166,67	1 123,88	1 125,00
Поправка на размер		1,15	0,99	0,91
Скорректированная арендная ставка		1338,37	1110,55	1020,43
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	12,80	15,70	15,20
Коэффициент изменения цены	0,0295	0,0333	0,0300	0,0305
Поправка на местоположение		0,89	0,98	0,97
Скорректированная арендная ставка		1185,74	1092,80	987,55
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,81	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка		960,45	885,16	799,92

Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		960,45	885,16	799,92
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка на тип объекта		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		960,45	885,16	799,92
Поправка на торг		0,84	0,84	0,84
Скорректированная арендная ставка		804,86	741,77	670,33
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		804,86	741,77	670,33
<u>Весовой коэффициент</u>		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		738,99		

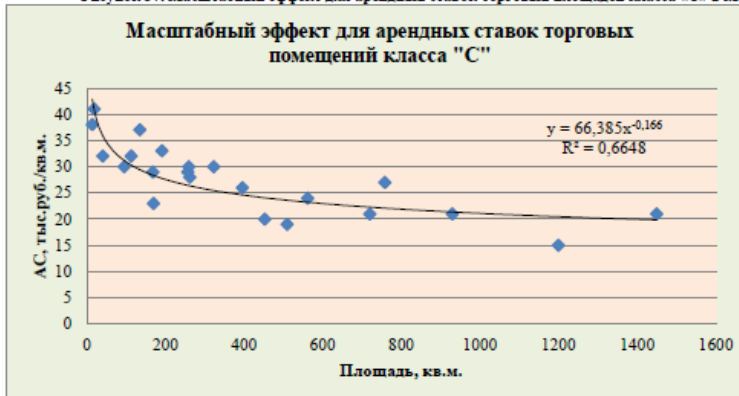
Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

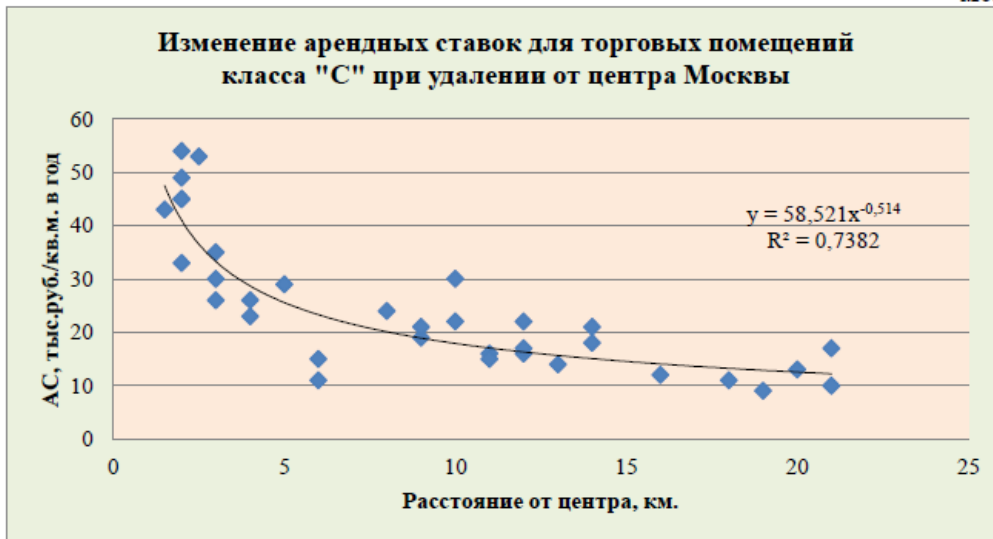
Рисунок 37. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве



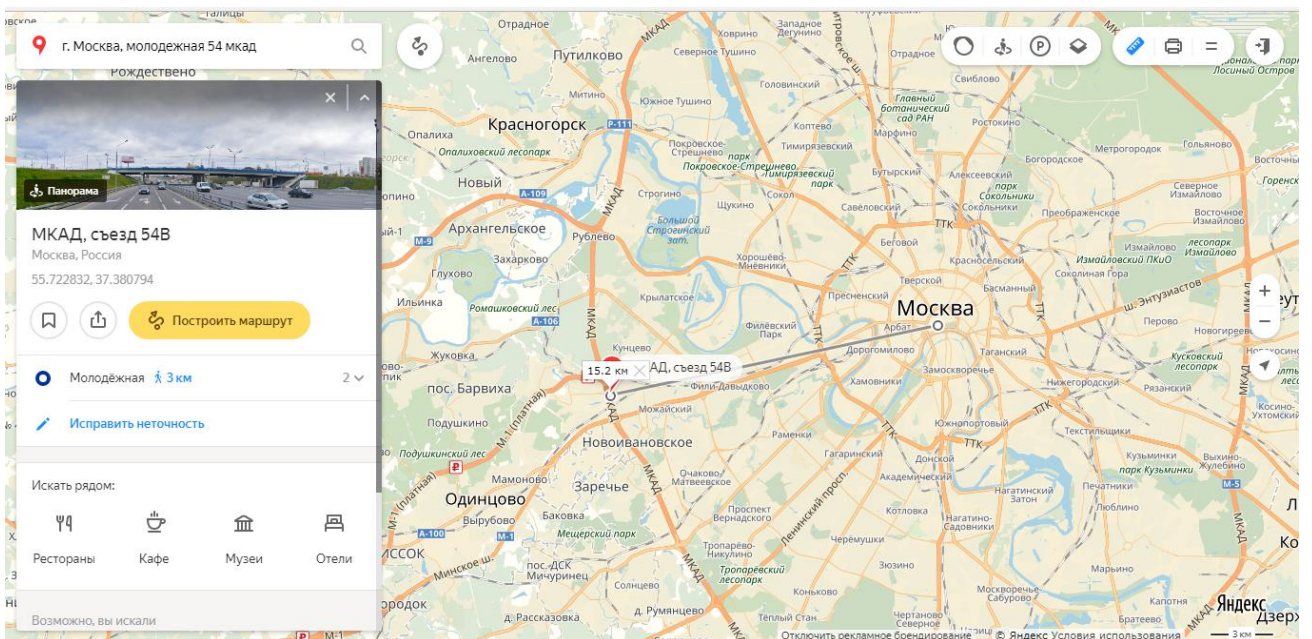
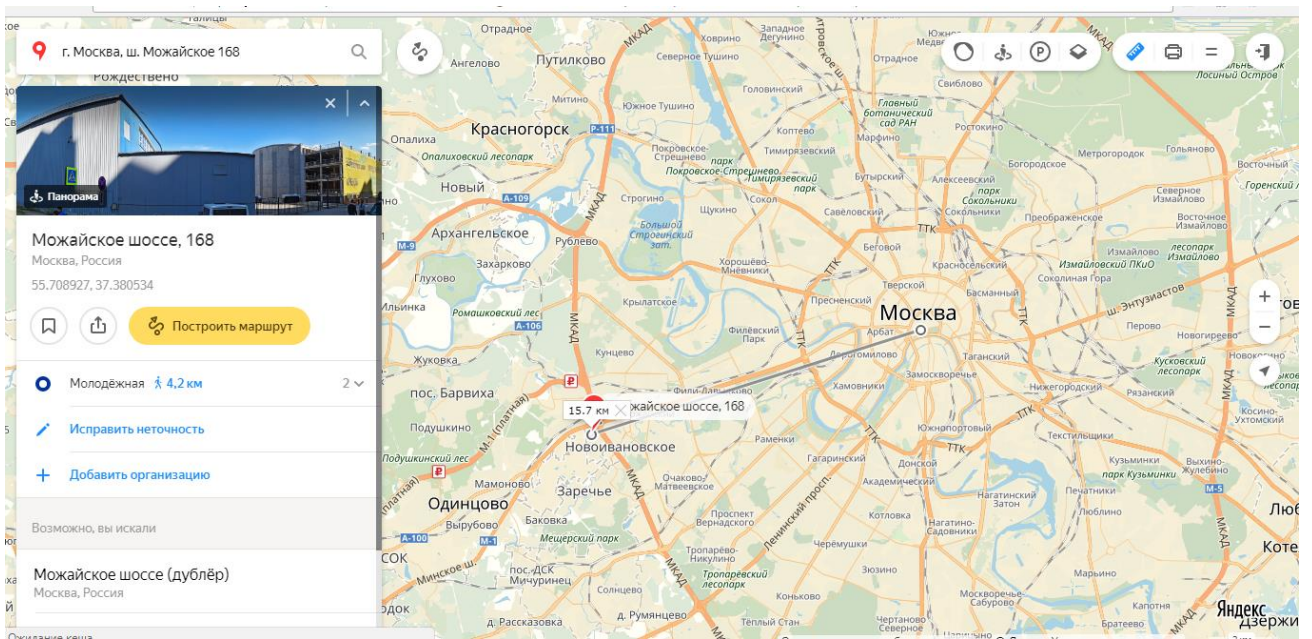
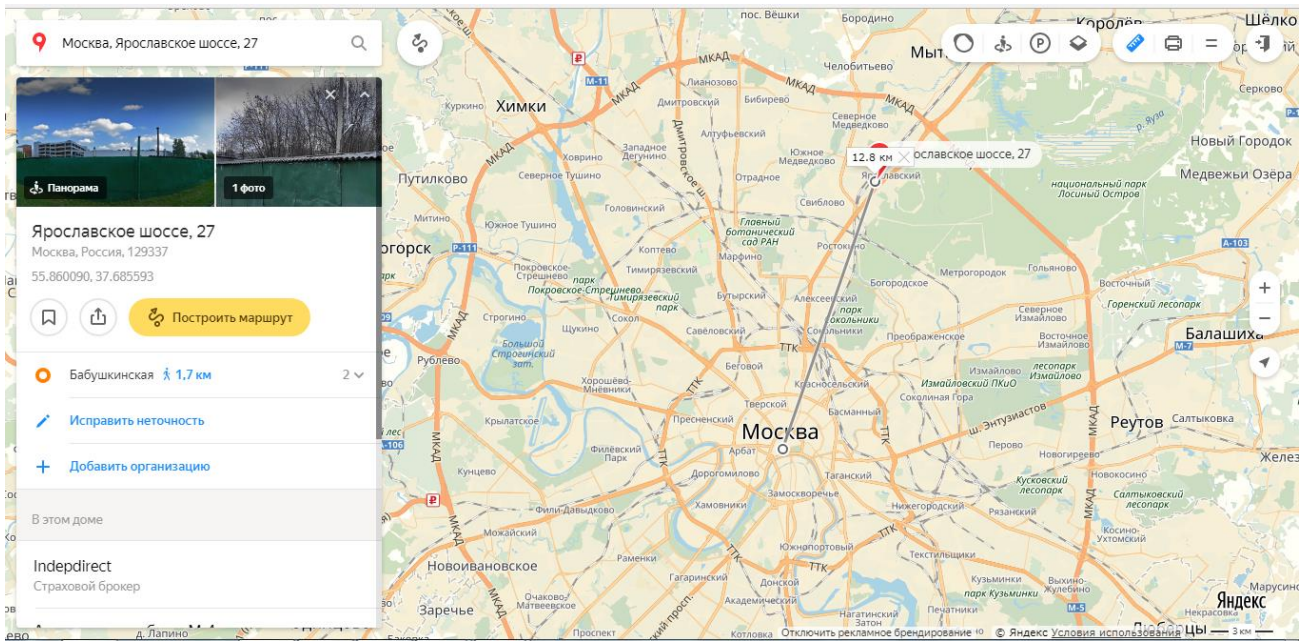
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	7199,4	16463	6700	4000
Коэффициент изменения цены	0,1141	0,0994	0,1155	0,1258
Поправка на общую площадь		1,15	0,99	0,91

Поправка на местоположение.

Рисунок 32. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	12,80	15,70	15,20
Коэффициент изменения цены	0,0295	0,0333	0,0300	0,0305
Поправка на местоположение		0,89	0,98	0,97



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,81	0,81	0,81

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Корректировка на торг торговых объектов на неактивном рынке составляет **16,2%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./ мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
------------------------------------	---	-------------------------------------	-----------

7199,4	738,99	8 867,84	63 843 096,52
--------	--------	----------	---------------

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;
- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Процент недозагрузки при сдаче офисно-торговых объектов в аренду составляет от 18,6%-20,8%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 19,7% (экспертно).

3.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%
2. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0%	22,1%
3. Высокклассная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
63 843 096,52	0,197	51 266 006,50

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

ЧГД = ДВД – ОР

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Величина операционных расходов

Величина операционных расходов для торговых объектов составляет 5190 руб./кв.м.

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
51 266 006,50	37 364 886,00	13 901 120,50

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции на основе данных о текущей доходности объекта⁴⁰.

Значение величины текущей доходности для торговых объектов составляет от 9,6% до 11,1%⁴¹, в данном случае к расчету принимается значение 10,35%. (экспертно).

Таблица 1.8.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,1 - 7,0%*	5,2 - 6,8%	5,4 - 7,6%
2	Торговые помещения	8,2 - 10,6%	8,9 - 10,8%	9,6 - 11,1%
3	Производственные помещения	9,8 - 10,7%	10,5 - 12,8%	12,1 - 13,5%

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие – окраине.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

ЧГД, руб.	Ставка капитализации R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
13 901 120,50	0,1035	134 310 343

⁴⁰ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁴¹ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

Расчет чистого годового операционного дохода.

2.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: : г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объекта оценки – автосалон. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве торговых площадей.

Объектами сравнения являются объекты торгового назначения, расположенные в г. Москва.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва, Новоясеневский пр-кт, 3Ас1 вл	г. Москва, Можайское шоссе, вл.168	г. Москва, , м. Молодежная, МКАД 54 км дор
Назначение помещений	Торговое	Торговое	Торговое
Площадь, сдаваемая в аренду	3 000,00	2 200,00	4 000,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	966,67	1 000,00	1 125,00
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_dorogi_vozle_metro_3000_m_1138508961	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2200_m_894291435	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_287495119
Дополнительная информация	8-985-741-22-15	8-495-432-01-17	8-495-432-01-17
	Предложение от собственника! Комиссия отсутствует! В аренду предлагается здание 3 000 кв.м. Возможно деление площади: 1 этаж- 500 кв.м.; 2 этаж-1000 кв.м. Адрес расположения: Новоясеневский пр-кт д.3а с.1 Доступность до метро: Станция метро «Тёплый стан» расположена в 250 метрах от здания. Этажность: 2 этажа Характеристики помещения: 1 этаж- Офис+ремзона+ склад+покарска+ автомойка (возможно всё убрать). 2 этаж- Офисы+выставочная зона+ремзона. Коммерческие условия: Стоимость от 966 рублей за кв.м. Окончательная стоимость обсуждается на переговорах. Преимущества: 1)Хороший трафик; 2)Станция метро находится рядом;	Помещение на 1-ом этаже идеально подойдет для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, автомойки и тюнинг ателье. Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к въезду. Расположение: пересечение МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ: – транспортный поток 200 000 ам/сутки – удобный заезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новая транспортная развязка, незагруженное западное направление)– парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автосалоном + многоярусный паркинг в шаговой доступности от	Сдается ПСН. Здание автосалона по адресу Можайское шоссе, вл.168 - на МКАД! Здание предназначено для организации автобизнеса: продажа, ремонт автомобилей, офисные помещения. Возможна частичная аренда отдельно 1,2 и 3 этажи!!! На территории много лет работают автосалоны AUDI, SKODA.

	<p>3) Возможна аренда различной площади от 1500 до 3000 кв.м.; 4) Идеально подойдет под большой магазин, клуб, фитнес, выставочный центр, автосалон, автосервис, супермаркет, автомагазин, выставочный центр, рассмотрю все варианты. Потенциальным арендаторам: Просьба звонить только по указанному номеру телефона при заинтересованности по площадям! Приглашаем к сотрудничеству брокеров и агентов.</p>	<p>автосалона)– транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том числе бесплатные, от м. Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар) – развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафетерий, гипермаркет «Ашан», активно-развивающийся БЦ класса «А») Комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов.</p>	
--	---	--	--

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют торговое назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 2	Москва, Новоясеневский пр-кт, 3Ас1 вл	г. Москва, Можайское шоссе, вл.168	г. Москва, м. Молодежная, МКАД 54 км дор
Назначение помещений	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Общая площадь, кв.м.	1294,7			
Площадь, сдаваемая в аренду	1294,7	3 000,00	2 200,00	4 000,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		966,67	1 000,00	1 125,00
Поправка на размер		1,15	1,09	1,21
Скорректированная арендная ставка		1111,37	1092,00	1356,67
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	16,50	15,70	15,70
Коэффициент изменения цены	0,0295	0,0292	0,0300	0,0300
Поправка на местоположение		1,01	0,98	0,98
Скорректированная арендная ставка		1121,90	1074,54	1334,98
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		1,00	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка		1121,90	870,38	1081,34

Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1121,90	870,38	1081,34
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта		1	1,08	1
Скорректированная арендная ставка		1121,90	935,89	1081,34
Поправка на торг		0,84	0,84	0,84
Скорректированная арендная ставка		940,15	784,28	906,16
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		940,15	784,28	906,16
<u>Весовой коэффициент</u>		0,38	0,29	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб	883,36			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на тип объекта

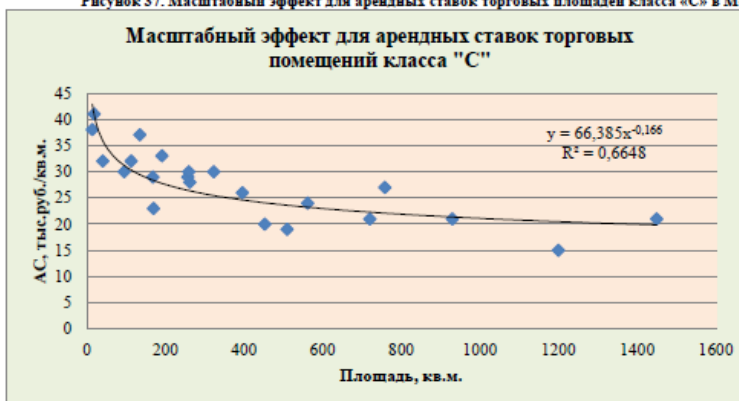
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта		1	1,08	1

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2.2. Москва. Аренда торговых площадей класса «С»

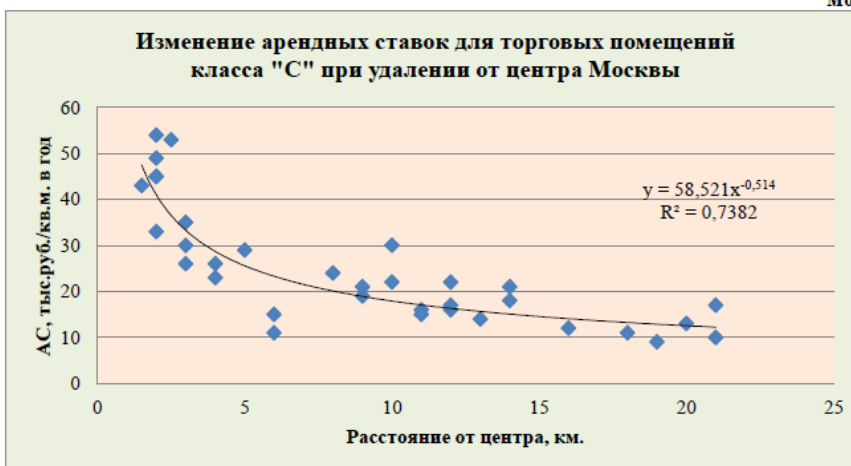
Рисунок 37. Масштабный эффект для арендных ставок торговых помещений класса «С» в Москве



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1294,7	3000	2200	4000
Коэффициент изменения цены	0,1517	0,1319	0,1389	0,1258
Поправка на общую площадь		1,15	1,09	1,21

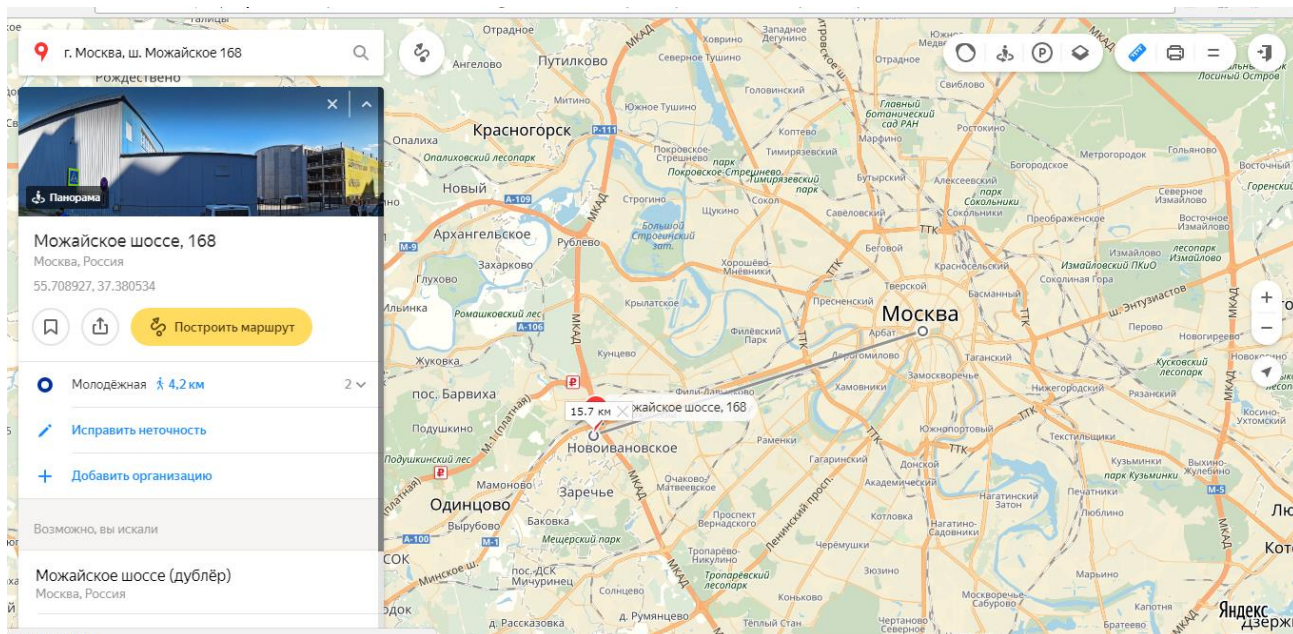
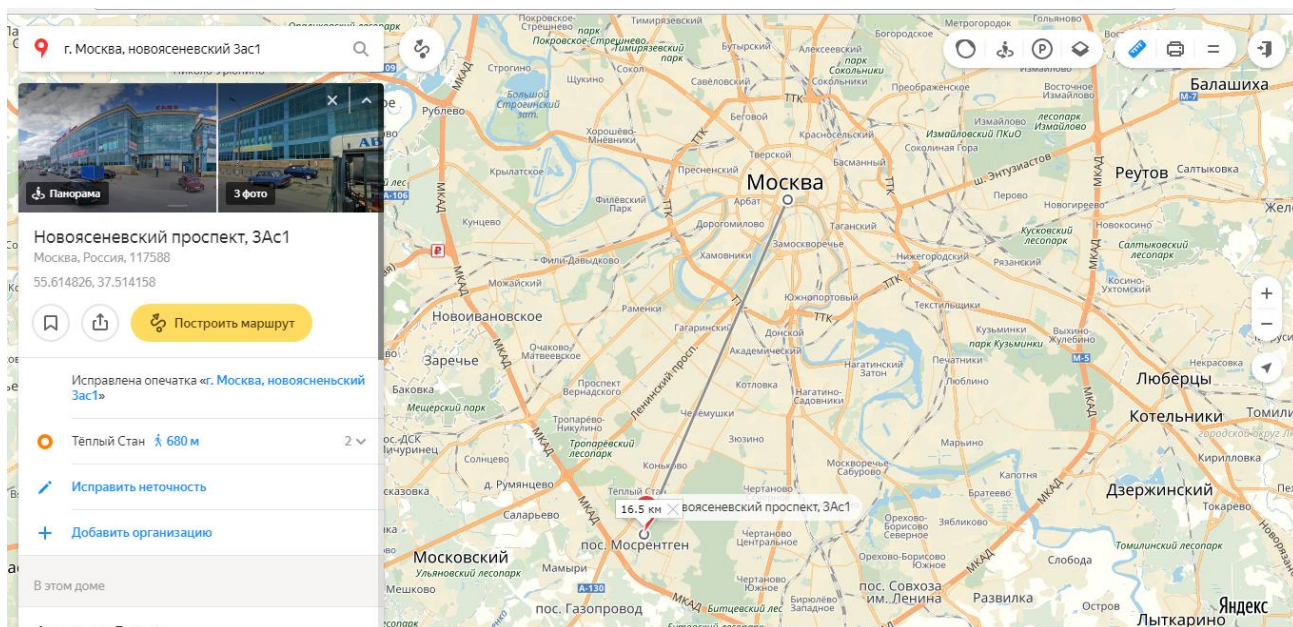
Поправка на местоположение.

Рисунок 32. Изменение арендных ставок для торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	16,50	15,70	15,7
Коэффициент изменения цены	0,0295	0,0292	0,0300	0,0300

Поправка на местоположение		1,01	0,98	0,98
-----------------------------------	--	-------------	-------------	-------------



Корректировка на физическое состояние

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		1,00	0,81	0,81

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Корректировка на торг торговых объектов на неактивном рынке составляет **16,2%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./ мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
1294,7	883,36	10 600,31	13 724 215,72

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;
- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Процент недозагрузки при сдаче офисно-торговых объектов в аренду составляет от 18,6%-20,8%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 19,7% (экспертно).

3.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
13 724 215,72	0,197	11 020 545,22

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

$ЧГД = ДВД - ОР$

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Величина операционных расходов

Величина операционных расходов для торговых объектов составляет 5 190 руб./кв.м.

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
11 020 545,22	6 719 493,00	4 301 052,22

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции на основе данных о текущей доходности объекта⁴².

Значение величины текущей доходности для торговых объектов составляет от 9,6% до 11,1%⁴³, в данном случае к расчету принимается значение 10,35%. (экспертно).

Таблица 1.8.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,1 - 7,0%*	5,2 - 6,8%	5,4 - 7,6%
2	Торговые помещения	8,2 - 10,6%	8,9 - 10,8%	9,6 - 11,1%
3	Производственные помещения	9,8 - 10,7%	10,5 - 12,8%	12,1 - 13,5%

**Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.*

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

ЧГД, руб.	Ставка капитализации R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
4 301 052,22	0,1035	41 556 060

⁴² Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁴³ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

Расчет чистого годового операционного дохода.

3.Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва,, ул. Дубнинская, д. 83. Кадастровый номер 77:09:002006:1125.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объекта оценки – административное здание. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве офисных площадей.

Объектами сравнения являются объекты офисного назначения, расположенные в г. Москва.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва, Новгородская ул., 1	Москва, Алтуфьевское шоссе, 44	Москва, Дежнева пр-д, 1
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, сдаваемая в аренду	1 500,00	2 200,00	1 512,40
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	1 016,95	1 083,33	1 059,32
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
Источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_949183159	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prostornyy_ofis_2200_m_s_remontom_sobstvennik_1066687448	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1512.4_m_960934207
Дополнительная информация	8-495-637-80-29	8-926-424-64-76	8-495-637-80-29
	Офис в аренду 1500 метров. Современный офисный комплекс состоящий из шести зданий. Общая площадь 50 000 кв. м. СВАО. Удобный доступ к Алтуфьевскому ш. и МКАД. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.	Офисное помещение 2200 м2 на 3 этаже бизнес центра. Просторный офисный блок кабинетной планировки, готов к въезду. Состояние за выездом арендатора. Потолок - армстронг, пол - ковролин, стены - под покраску. В офисе выполнен современный ремонт, качественная отделка. Высота потолка 3м. Полное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Коммунальные услуги, электроэнергия входят в стоимость! Выгодные условия аренды! Арендаторам гарантируются комфортные условия работы. Работает вкусное кафе. Есть собственный охраняемый паркинг. Здание делового центра находится в районе Отрадное. Ближайшие станции метро Бибирево,	Офис в аренду 1512.4 метров. Бизнес центр представляет собой композицию в стиле модерн из двух разноэтажных объемов: 7-этажного полукруга и 11-этажного треугольника, соединенных многоярусным стеклянным атриумом, освещаемым естественным светом. Общая площадь 16 673 кв. м. Эффективные планировки этажей. Развита инфраструктура: отделение Сбербанка РФ, Ледовый дворец "Медведково", рестораны, фитнес-центр, магазин "Детский Мир", магазины и благоустроенные торговые комплексы, аптека, туристические агентства, салон красоты.

		Отрадное. Удобный выезд на ТТК и МКАД через Алтуфьевское шоссе. Есть еще похожие площади в данной локации!	Непосредственный доступ на ул. Менжинского и Енисейская. Удобный доступ к Ярославскому и Алтуфьевскому ш. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы не включены в стоимость, коммунальные платежи входят в стоимость.
--	--	--	---

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют офисное назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 2	Москва, Новгородская ул., 1	Москва, Алтуфьевское шоссе, 44	Москва, Дежнева пр-д, 1
Назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общая площадь, кв.м.	5250,2			
Площадь, сдаваемая в аренду	5250,2	1 500,00	2 200,00	1 512,40
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		1 016,95	1 083,33	1 059,32
Поправка на размер		0,77	0,83	0,77
Скорректированная арендная ставка		781,70	902,47	815,68
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	15,60	13,80	13,50
Коэффициент изменения цены	0,1720	0,1739	0,1804	0,1816
Поправка на местоположение		0,99	0,95	0,95
Скорректированная арендная ставка		772,90	860,09	772,27
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,70	0,70	0,70
Скорректированная арендная ставка		538,40	599,14	537,96

Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		538,40	599,14	537,96
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,08	1,08	1,08
Скорректированная арендная ставка		581,48	647,07	581,00
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		581,48	647,07	581,00
Поправка на торг		0,87	0,87	0,87
Скорректированная арендная ставка		504,14	561,01	503,72
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	нет
Поправка на НДС		1	1	1,18
Скорректированная арендная ставка		504,14	561,01	594,39
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб	553,18			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на тип объекта

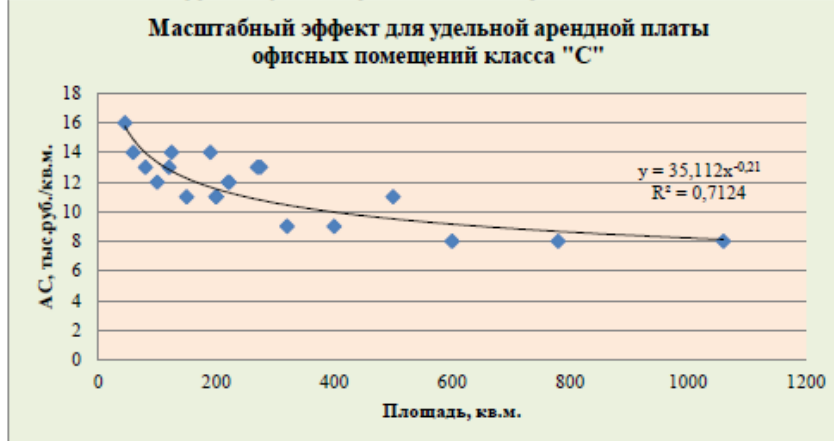
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,08	1,08	1,08

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2.4. Масштабный эффект для арендных ставок офисных площадей класса «С» в Москве

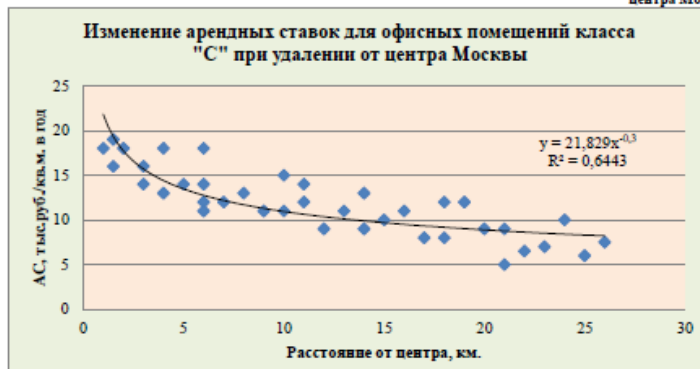
Рисунок 39. Масштабный эффект для удельной арендной платы для офисных площадей класса «С» в Москве



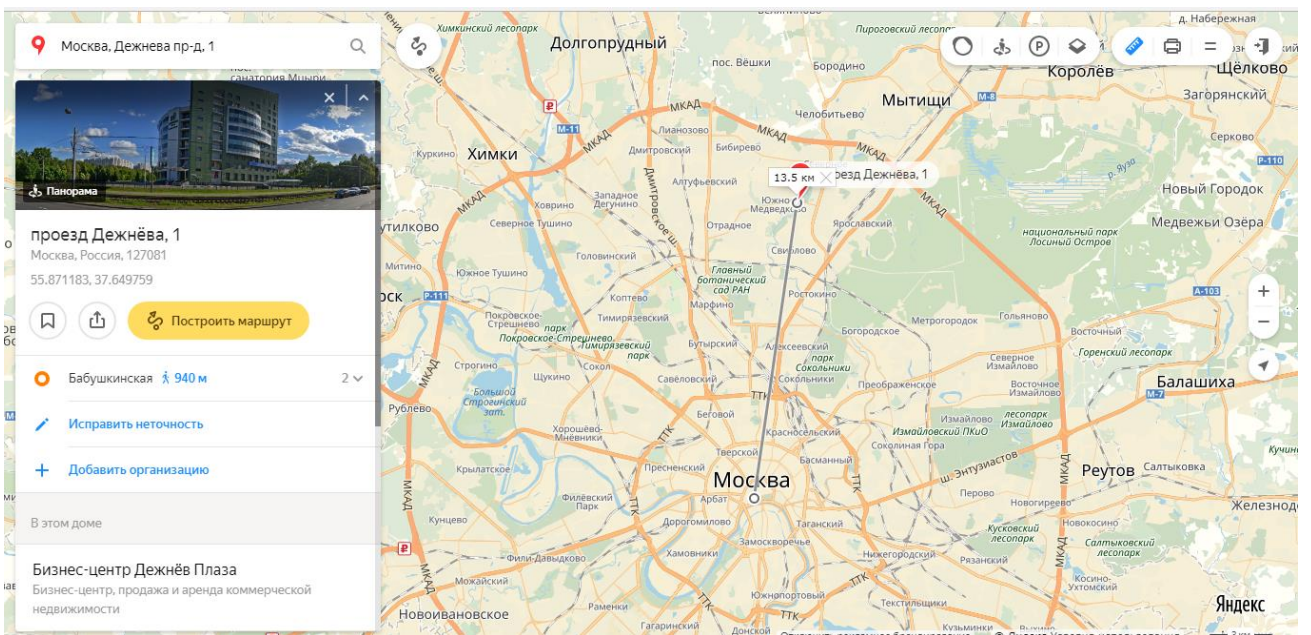
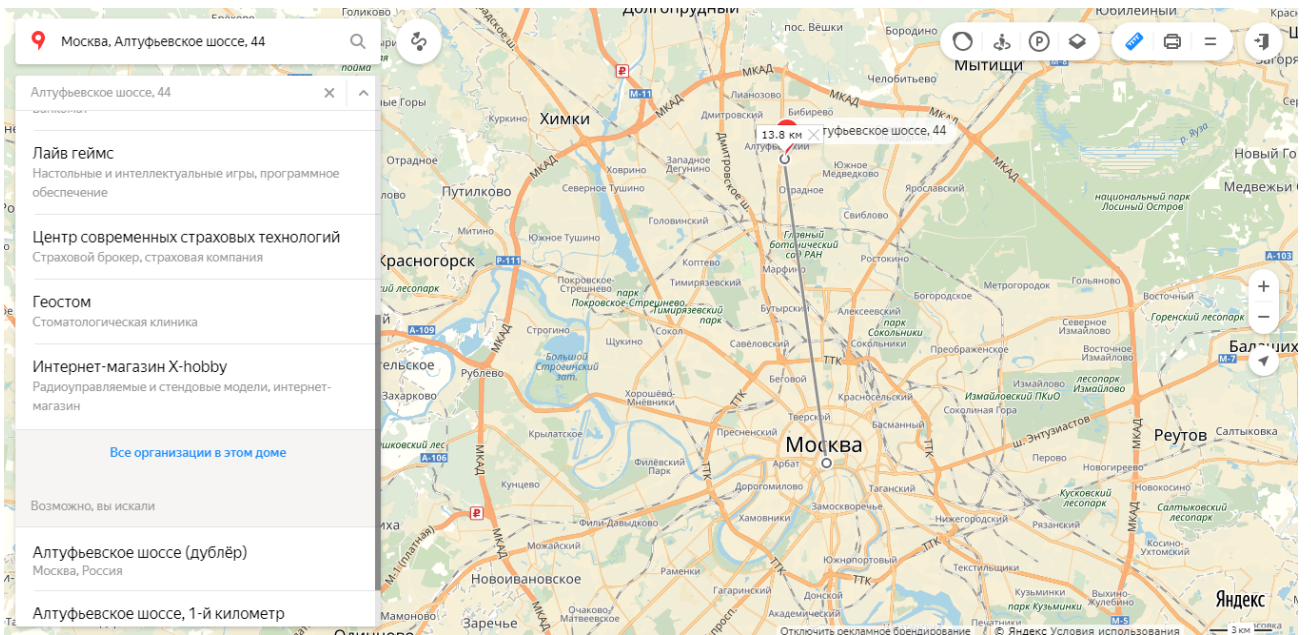
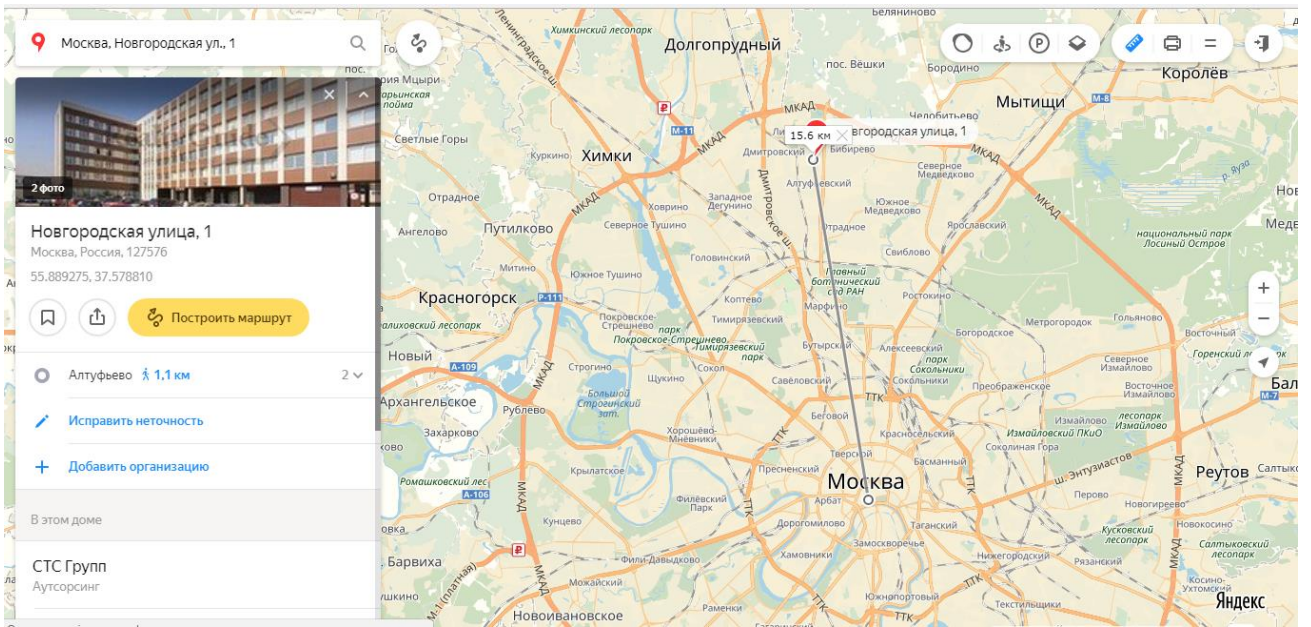
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	5250,2	1500	2200	1512,4
Коэффициент изменения цены	0,0784	0,1020	0,0941	0,1018
Поправка на общую площадь		0,77	0,83	0,77

Поправка на местоположение.

Рисунок 24. Изменение удельных арендных ставок для офисных помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	15,60	13,80	13,50
Коэффициент изменения цены	0,1720	0,1739	0,1804	0,1816
Поправка на местоположение		0,99	0,95	0,95



Корректировка на физическое состояние

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,70	0,70	0,70

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,4%	10,3%	22,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,9%	10,1%	21,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	15,5%	10,1%	21,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	11,6%	24,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,3%	8,5%	18,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,0%	8,4%	17,5%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,0%	8,3%	17,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	10,1%	22,2%

Корректировка на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет **13,3%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
5250,2	553,18	6 638,17	34 851 730,31

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;
- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Процент недозагрузки при сдаче высококлассных офисов в аренду составляет от 20%-22,1%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 21,1% (экспертно).

3.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,9%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	20,0%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,7%	18,6%	20,8%

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
34 851 730,31	0,211	27 498 015,22

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

ЧГД = ДВД – ОР

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку,

охрану объекта и т.п.).

Величина операционных расходов

Величина операционных расходов для офисных объектов составляет 3980 руб./кв.м.

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
27 498 015,22	20 895 796,00	6 602 219,22

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции на основе данных о текущей доходности объекта⁴⁴.

Значение величины текущей доходности для офисных объектов составляет от 5,4% до 7,6%⁴⁵, в данном случае к расчету принимается значение 6,5%. (экспертно).

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

ЧГД, руб.	Ставка капитализации R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
6 602 219,22	0,065	101 572 603

⁴⁴ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁴⁵ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

Расчет чистого годового операционного дохода.

4. Нежилое здание, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4, общая площадь: 510,7, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объекта оценки – автосервис. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве производственно-складских площадей.

Объектами сравнения являются объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Москва.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Г. Москва, Нововладыкинский проезд, д.2	Г. Москва, Ярославской шоссе 3к2с2	Г. Москва, Дмитровское шоссе, 96с1
Назначение помещений	Производственное	Производственное	Производственное
Площадь, сдаваемая в аренду	432,00	240,00	315,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	1 000,00	1 000,00	800,00
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-186987106	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184894873	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196534594
	8-495-369-67-24	8-999-903-79-98	8-926-832-71-92
Дополнительная информация	Лот №188854 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 432 м2 под производство, автосервис м. Владыкино в административном здании в СВАО. Сдается в аренду техцентр-автосервис площадью 432 м2 (с оборудованием). Есть покрасочная камера, подъемники. Рядом удобная транспортная развязка около м. Владыкино. Имеются также помещение под офисы, складское помещение 350 кв.м, раздевалки для персонала. Центральные коммуникации, охраняемая территория, парковка. Возможно увеличение площади. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы. ☎ Конт. лицо: Виталий Викторович, доб. 206, ЛОТ	Сдаётся в аренду помещение под автосервис, площадь 240 кв.м. В данном помещении 15 лет находился автотехцентр. Все вопросы по тел.	Сдается помещение первая линия домов. под автосервис, склад, допоборудование и т.д. на территории Техцентра, преимущественно по жестяно-малярный цех. Помещение дилерского уровня, наливные полы, высокие потолки около 12м, освещение, отопление центральное, интернет, охрана, стоянка. 252000р./в мес. Возможен долгосрочный договор аренды.

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют производственно-складское назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 4	г. Москва, Нововладыкинский проезд, д.2	Г. Москва, Ярославской шоссе 3к2с2	Г. Москва, Дмитровское шоссе, 96с1
Назначение помещений	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Общая площадь, кв.м.	510,7			
Площадь, сдаваемая в аренду	510,7	432,00	240,00	315,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		1 000,00	1 000,00	800,00
Поправка на размер		0,97	0,85	0,90
Скорректированная арендная ставка		965,47	853,35	722,80
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	11,50	11,70	14,60
Коэффициент изменения цены	0,0393	0,0455	0,0452	0,0411
Поправка на местоположение		0,86	0,87	0,96
Скорректированная арендная ставка		833,48	742,16	691,27
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,71	0,71	0,71
Скорректированная арендная ставка		587,77	523,37	487,48
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые

Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		587,77	523,37	487,48
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,11	1,11	1,11
Скорректированная арендная ставка		653,08	581,53	541,65
Поправка на торг		0,83	0,83	0,83
Скорректированная арендная ставка		540,75	481,50	448,48
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	нет
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		540,75	481,50	448,48
<u>Весовой коэффициент</u>		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб	490,24			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на тип объекта

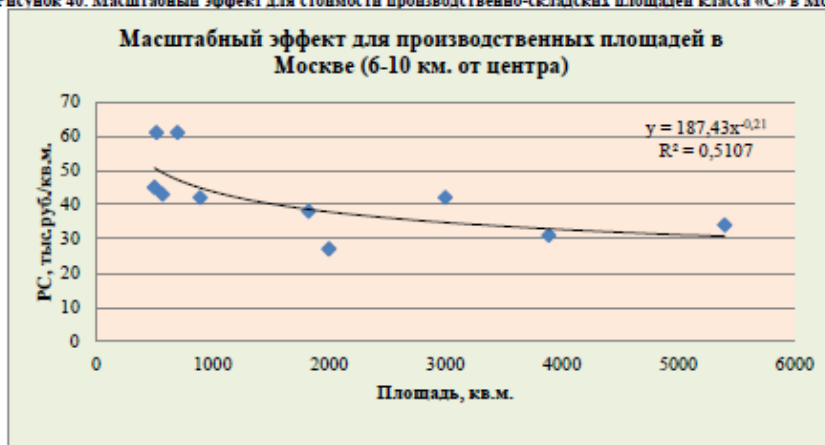
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,11	1,11	1,11

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Москве

Рисунок 40. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Москве



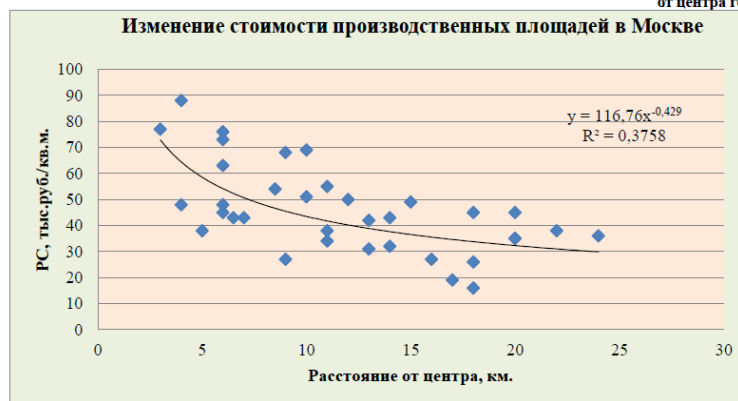
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	510,7	432	240	315
Коэффициент изменения цены	0,0899	0,0932	0,1054	0,0996
Поправка на общую площадь		0,97	0,85	0,90

Поправка на местоположение.

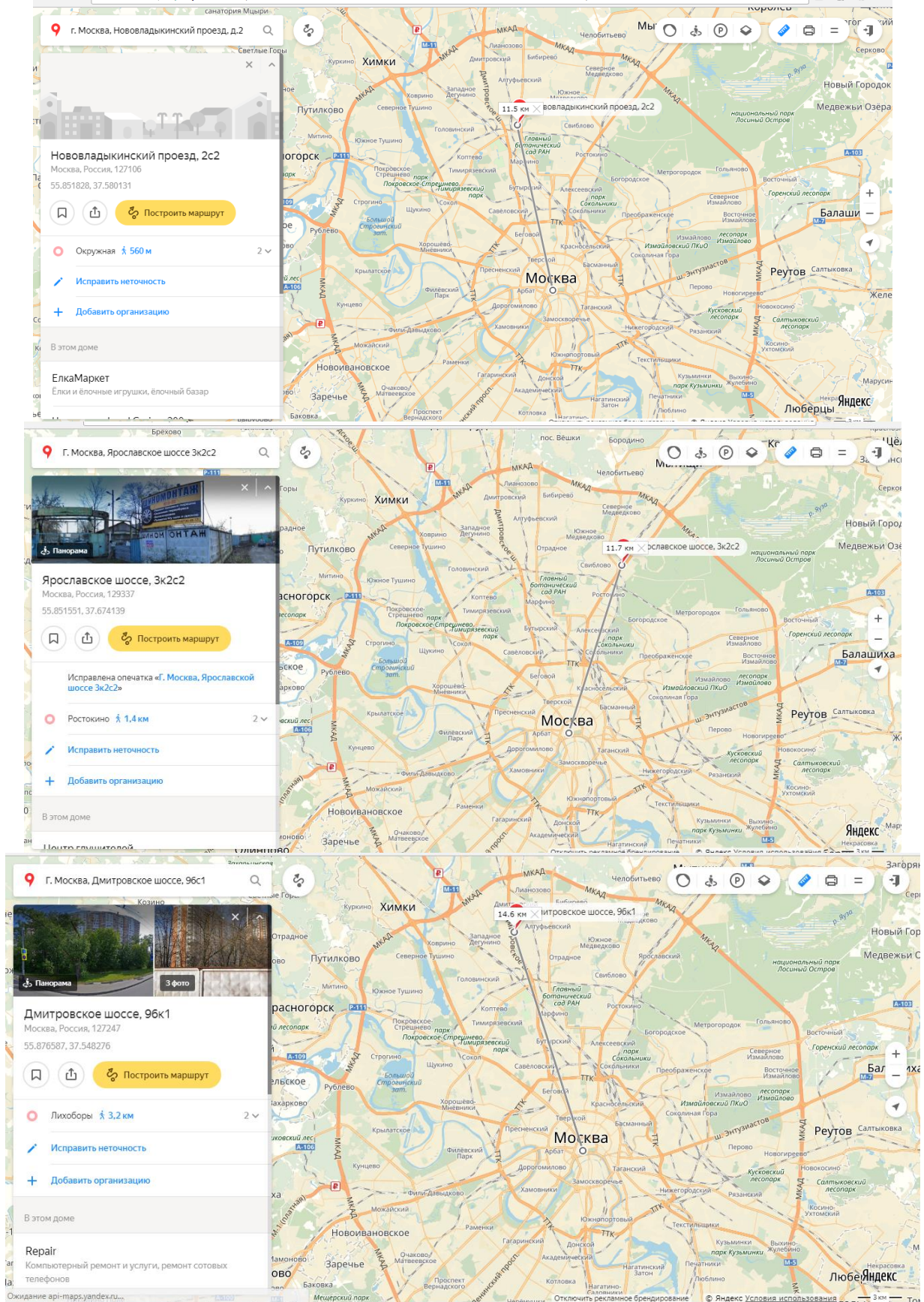
1.3.1.6. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве.

Рисунок 34. Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Москве при удалении от центра города



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	11,50	11,70	14,60
Коэффициент изменения цены	0,0393	0,0455	0,0452	0,0411
Поправка на местоположение		0,86	0,87	0,96



Корректировка на физическое состояние

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,71	0,71	0,71

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 200

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,0%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,0%	10,4%	21,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	11,5%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	12,6%	26,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,4%	23,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,6%	8,0%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	7,6%	16,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	8,3%	17,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,9%	10,6%	21,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	6,6%	14,4%

В результате анализа рынка выявлено снижения спроса на аренду складских помещений. Корректировка на торг объектов производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет **17,2%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./ мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
510,7	490,24	5 882,93	3 004 414,82

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;
- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Процент недозагрузки при сдаче производственно-складских объектов в аренду составляет от 20,7%-23%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 21,8% (экспертно).

2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,8%	20,7%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,7%	19,5%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,5%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	28,9%	27,1%	30,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,3%	18,3%	20,2%

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
3 004 414,82	0,218	2 349 452,39

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

$$\text{ЧГД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Величина операционных расходов

Величина операционных расходов для торговых объектов составляет 1680 руб./кв.м.

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
2 349 452,39	857 976,00	1 491 476,39

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции на основе данных о текущей доходности объекта⁴⁶.

Значение величины текущей доходности для производственных объектов составляет от 12,1% до 13,5%⁴⁷, в данном случае к расчету принимается значение 12,8%. (экспертно).

⁴⁶ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁴⁷ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,1 - 7,0%*	5,2 - 6,8%	5,4 - 7,6%
2	Торговые помещения	8,2 - 10,6%	8,9 - 10,8%	9,6 - 11,1%
3	Производственные помещения	9,8 - 10,7%	10,5 - 12,8%	12,1 - 13,5%

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

ЧГД, руб.	Ставка капитализации R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
1 491 476,39	0,128	11 652 159

Расчет чистого годового операционного дохода.

5.Склад, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6, общая площадь: 576,8, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объекта оценки – автосервис. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве производственно-складских площадей.

Объектами сравнения являются объекты производственно-складского назначения, расположенные в г. Москва.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Г. Москва, Нововладыкинский проезд, д.2	Г. Москва, Ярославской шоссе 3к2с2	Г. Москва, Дмитровское шоссе, 96с1
Назначение помещений	Производственное	Производственное	Производственное
Площадь, сдаваемая в аренду	432,00	240,00	315,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	1 000,00	1 000,00	800,00
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-186987106	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184894873	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196534594
	8-495-369-67-24	8-999-903-79-98	8-926-832-71-92
Дополнительная информация	Лот №188854 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 432 м2 под производство, автосервис м. Владыкино в административном здании в СВАО.Сдается в аренду техцентр-автосервис	Сдается в аренду помещение под автосервис, площадь 240 кв.м.В данном помещении 15 лет находился автотехцентр. Все вопросы по тел.	Сдается помещение первая линия домов. под автосервис,склад, допоборудование и т.д. на территории Техцентра, преимущественно по жестяно-малярный цех. Помещение дилерского

	<p>площадью 432 м2 (с оборудованием). Есть покрасочная камера, подъемники. Рядом удобная транспортная развязка около м. Владыкино. Имеются также помещение под офисы, складское помещение 350 кв.м, раздевалки для персонала. Центральные коммуникации, охраняемая территория, парковка . Возможно увеличение площади. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы. ☎ Конт. лицо: Виталий Викторович, доб. 206, ЛОТ №188854</p>		<p>уровня, наливные полы, высокие потолки около 12м, освещение, отопление центральное, интернет , охрана, стоянка. 252000р./ в мес. Возможен долгосрочный договор аренды.</p>
--	---	--	---

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют производственно-складское назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

Расчет арендной ставки.

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Дубнинская, д. 83 строение 6	Г. Москва, Нововладыкинский проезд, д.2, Отрадное	Г. Москва, Ярославской шоссе 3к2с2, Ярославский	Г. Москва, Дмитровское шоссе, 96с1, Бескудниковский
Назначение помещений	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Общая площадь, кв.м.	576,8			
Площадь, сдаваемая в аренду	576,8	432,00	240,00	315,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		1 000,00	1 000,00	800,00
Поправка на размер		0,94	0,83	0,88
Скорректированная арендная ставка		941,10	831,82	704,56
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	16,2	11,50	11,70	14,60
Коэффициент изменения цены	0,0393	0,0455	0,0452	0,0411
Поправка на местоположение		0,86	0,87	0,96
Скорректированная арендная ставка		812,44	723,43	673,82
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,82	0,82	0,82
Скорректированная арендная ставка		666,20	593,22	552,53

Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		666,20	593,22	552,53
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,11	1,11	1,11
Скорректированная арендная ставка		740,23	659,13	613,93
Поправка на торг		0,83	0,83	0,83
Скорректированная арендная ставка		612,91	545,76	508,33
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	нет
Поправка на НДС		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		612,91	545,76	508,33
<u>Весовой коэффициент</u>		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб	555,67			

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на тип объекта

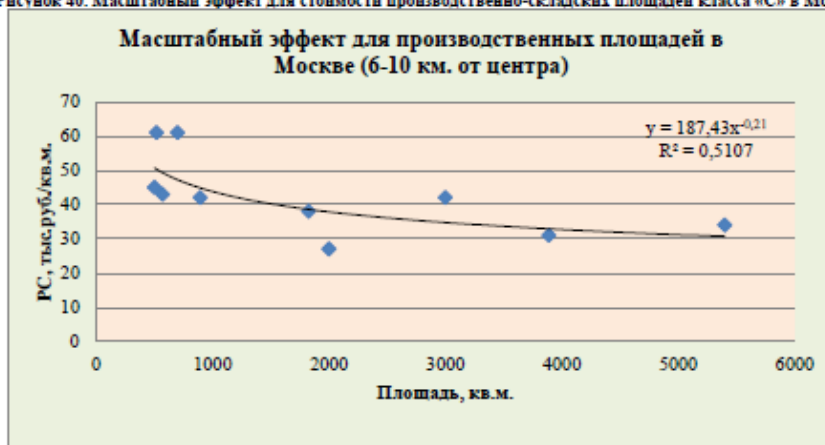
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,11	1,11	1,11

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Москве

Рисунок 40. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Москве



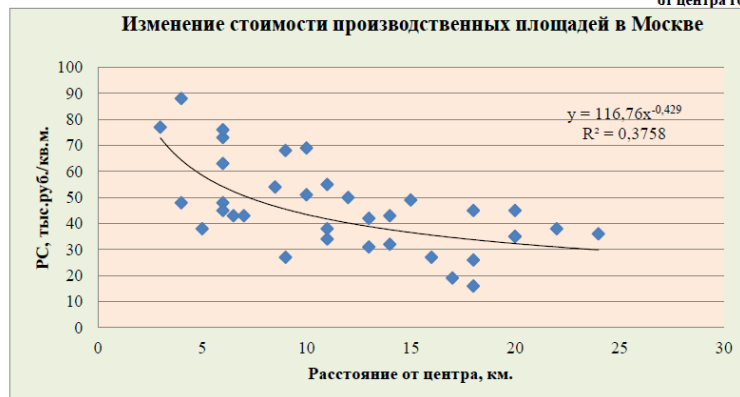
Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	576,8	432	240	315
Коэффициент изменения цены	0,0877	0,0932	0,1054	0,0996
Поправка на общую площадь		0,94	0,83	0,88

Поправка на местоположение.

1.3.1.6. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

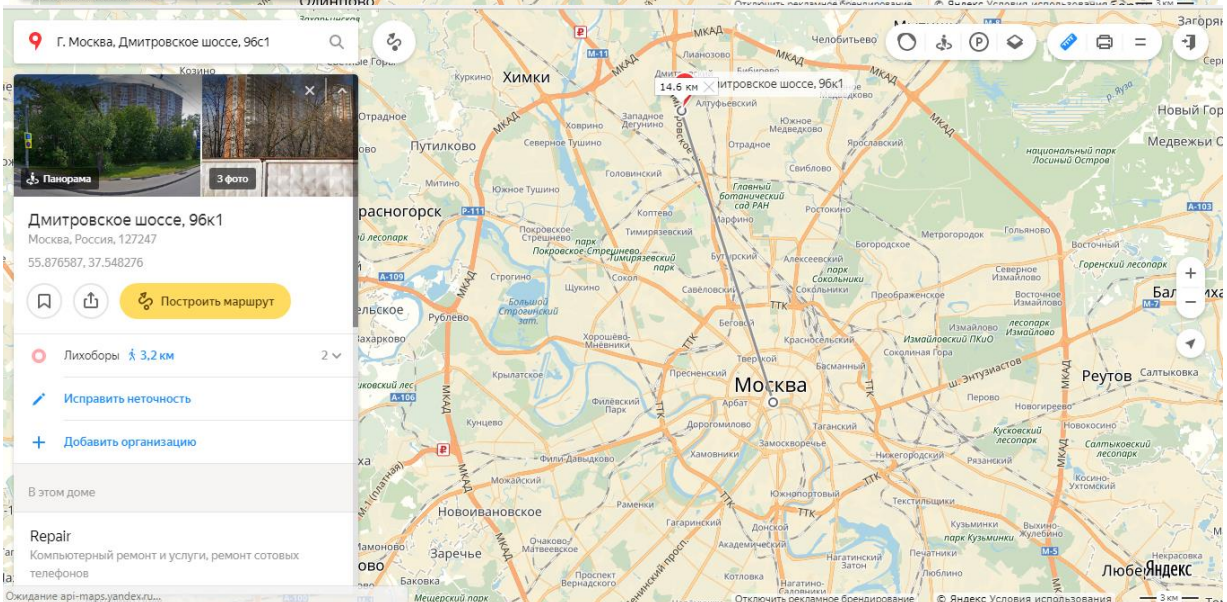
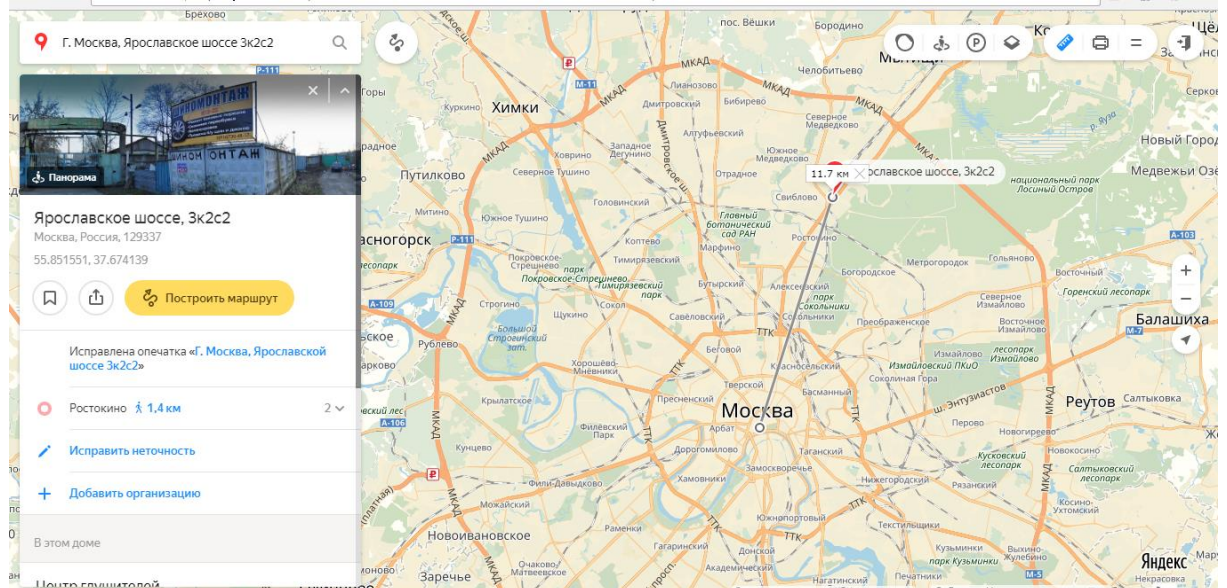
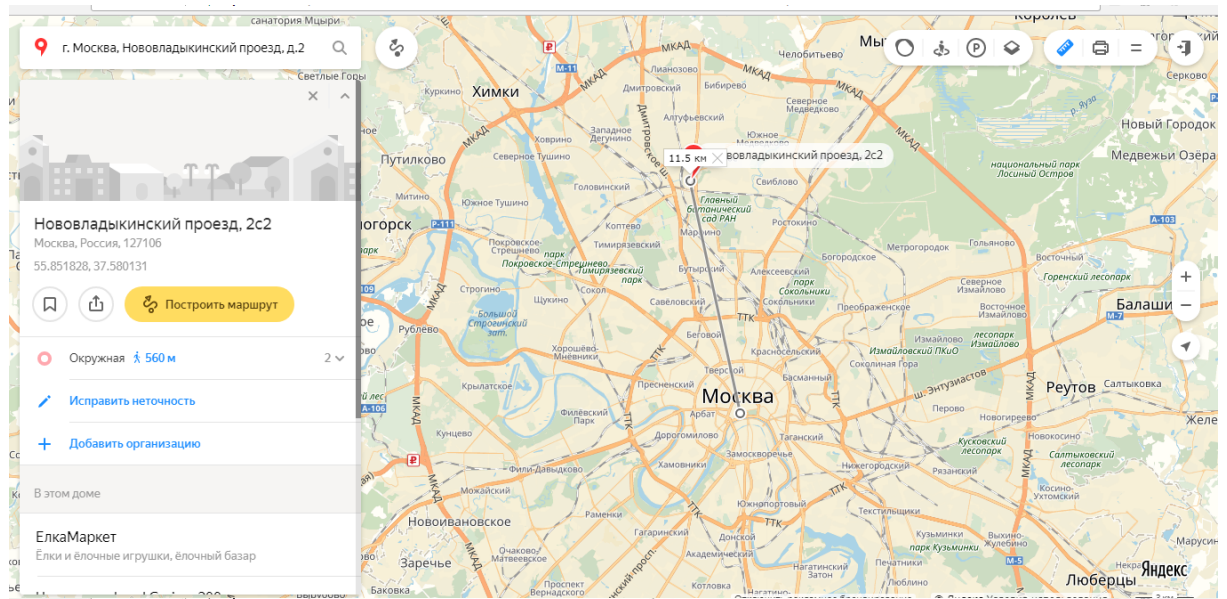
Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве.

Рисунок 34. Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Москве при удалении от центра города



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние)	16,2	11,50	11,70	14,60

от центра Москвы), км.				
Коэффициент изменения цены	0,0393	0,0455	0,0452	0,0411
Поправка на местоположение		0,86	0,87	0,96



Корректировка на физическое состояние

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние, отделка	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на состояние и отделку		0,82	0,82	0,82

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 200

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,0%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,0%	10,4%	21,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,5%	11,5%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,8%	12,6%	26,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,4%	23,5%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,6%	8,0%	17,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,8%	7,6%	16,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,0%	8,3%	17,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,9%	10,6%	21,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,5%	6,6%	14,4%

В результате анализа рынка выявлено снижения спроса на аренду складских помещений.

Корректировка на торг объектов производственно-складских объектов на неактивном рынке составляет **17,2%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
576,8	555,67	6 667,99	3 846 098,17

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;
- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Процент недозагрузки при сдаче производственно-складских объектов в аренду составляет от 20,7%-23%. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 21,8% (экспертно).

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
3 846 098,17	0,218	3 007 648,77

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

ЧГД = ДВД – ОР

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением

объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Величина операционных расходов

Величина операционных расходов для торговых объектов составляет 1680 руб./кв.м.

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
3 007 648,77	969 024,00	2 038 624,77

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции на основе данных о текущей доходности объекта⁴⁸.

Значение величины текущей доходности для производственных объектов составляет от 12,1% до 13,5%⁴⁹, в данном случае к расчету принимается значение 12,8%. (экспертно).

Таблица 1.8.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,1 - 7,0%*	5,2 - 6,8%	5,4 - 7,6%
2	Торговые помещения	8,2 - 10,6%	8,9 - 10,8%	9,6 - 11,1%
3	Производственные помещения	9,8 - 10,7%	10,5 - 12,8%	12,1 - 13,5%

**Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.*

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

ЧГД, руб.	Ставка капитализации R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
2 038 624,77	0,128	15 926 756

⁴⁸ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

⁴⁹ Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объектов оценки была рассмотрена возможность применения трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Не применялся	134 310 343	151 920 516
2. Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.	Не применялся	41 556 060	42 692 723
3. Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубнинская, д. 83.	Не применялся	101 572 603	110 607 315
4. Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4.	Не применялся	11 652 159	Не применялся
5. Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6	Не применялся	15 926 756	Не применялся
6. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.	Не применялся	Не применялся	100 015 264 ⁵⁰

С целью определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, проводится обобщение (согласование) результатов, рассчитанных различными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, путем взвешивания, т. е. учитывая вес полученных результатов по каждому подходу в итоговой стоимости объекта.

Целью сведения и обобщения всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к оцениваемому объекту, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Основные критерии, по которым сравниваются методы, следующие:

1. Способность учитывать действительные намерения, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца.
2. Тип, качество, полнота и достоверность информации, на основе которой проводился анализ.
3. Способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка.
4. Способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.
5. Допущения, принятые в расчетах.

⁵⁰ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объекта оценки.

Критерии согласования	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	0	0,5	0,5
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	0	0,5	0,5
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	0	0,5	0,5
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	0	0,5	0,5
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	0,5	0,5
Допущения, принятые в расчетах	0	0,5	0,5
Итоговый вес подхода	0	0,5	0,5

Для расчета рыночной стоимости объектов:

Нежилое здание, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4, общая площадь: 510,7, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128;

Склад, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6, общая площадь: 576,8, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130

Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.

использовался один подход, для данного объекта согласование подходов не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составит:

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	
1.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 2.	Не применялся	134 310 343	151 920 516	Не применялся	0,5	0,5	143 115 429
2.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубинская, д. 83 строение 5.	Не применялся	41 556 060	42 692 723	Не применялся	0,5	0,5	42 124 391
3.Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубнинская, д. 83.	Не применялся	101 572 603	110 607 315	Не применялся	0,5	0,5	106 089 959
4.Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4 .	Не применялся	11 652 159	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	11 652 159
5.Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6	Не применялся	15 926 756	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	15 926 756
6.Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.	Не применялся	Не применялся	100 015 264	Не применялся	Не применялся	1	100 015 264 ⁵¹
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС							418 923 959

⁵¹ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, земельный участок принадлежит на правах аренды ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс», площадь земельного участка: 26773 кв.м., местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83 , составляет:

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1126, общая площадь: 7 199,4 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 2.	143 115 429	121 284 262
2.Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002006:1129, общая площадь: 1 294,7 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83 строение 5.	42 124 391	35 698 637
3.Административное здание, 9 этажное (подземных этажей - 1), кадастровый номер 77:09:002006:1125, общей площадью 5 250,2 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, ул. Дубнинская, д. 83.	106 089 959	89 906 745
4.Нежилое здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1128, общая площадь: 510,7, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 4 .	11 652 159	9 874 711
5.Склад, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77:09:0002006:1130, общая площадь: 576,8, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, строение 6	15 926 756	13 497 251
6.Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для эксплуатации земельных участков автобаз, кадастровый номер: 77:09:0002006:1, общая площадь: 26773 кв.м., по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: город Москва, улица Дубнинская, вл. 83.	100 015 264 ⁵²	100 015 264 ⁵³
Итоговая рыночная стоимость, руб.	418 923 959	370 276 870

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет:

370 276 870 (Триста семьдесят миллионов двести семьдесят шесть тысяч восемьсот семьдесят) рублей, без учета НДС.⁵⁴

Специалист-оценщик / _____ / Мартынова Э.В.

Директор ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / Стенякина О.А.

⁵² Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

⁵³ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

⁵⁴ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Законодательно-методическое обеспечение

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цель оценки и виды стоимости», №3 «Требования к отчету об оценке», №7 «Оценка недвижимости».
3. Налоговый кодекс РФ Часть 2 Ст. 380 п. 1 (в редакции, действующей на дату оценки).
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)

Печатные издания:

5. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008
6. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М. .: Финансы и статистика, 2008г.
7. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год.
8. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год
9. Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 91
10. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 21, 2017, Е.Е. Яскевич
11. Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 145
12. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год
13. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год,

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: "26" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости с Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Классик" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Городской фонд недвижимости" от 27.12.2011 №ГФН 08/11-Д

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404, ОГРН: 1117746302255, дата гос.регистрации: 18.04.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Искры, д.31, корп.1, чердак, пом. II, ком. 76

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 1 294,7 кв.м., адрес объекта: г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, стр.5

Кадастровый (или условный) номер: 402212

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-09/060/2011-362

Регистратор

Жиркова Е. М.

М.П.

(подпись)



77-АН 722628





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости с Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Классик" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Городской фонд недвижимости" от 27.12.2011 №ГФН 06/11-Д

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404, ОГРН: 1117746302255, дата гос.регистрации: 18.04.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Искры, д.31, корп.1, чердак, пом. II, ком. 76

Вид права: Собственность

Объект права: Административное, назначение: нежилое здание, 9 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 5 250,2 кв.м, инв.№ 3019/16 (02131833), адрес объекта: г.Москва, ул.Дубнинская, д.83

Кадастровый (или условный) номер: 402207

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-09/060/2011-354

Регистратор

Жиркова Е. М.



М.П.

(подпись)

77-АН 722624





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости с Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Классик" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Городской фонд недвижимости" от 27.12.2011 №ГФН 07/11-Д

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404, ОГРН: 1117746302255, дата гос.регистрации: 18.04.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Искры, д.31, корп.1, чердак, пом. II, ком. 76

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, общая площадь 7 199,4 кв.м, адрес объекта: г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, стр.2

Кадастровый (или условный) номер: 95396

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-09/060/2011-358

Регистратор

Жиркова Е. М.



77-АН 722625





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: "26" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости с Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Классик" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Городской фонд недвижимости" от 27.12.2011 №ГФН 10/11-Д

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404, ОГРН: 1117746302255, дата гос.регистрации: 18.04.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Искры, д.31, корп.1, чердак, пом. II, ком. 76

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 510,7 кв. м. адрес объекта: г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 402211

Существующие ограничения (обременения) права: аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-09/060/2011-361

Регистратор

Жиркова Е. М.

МП

(подпись)



77-АН 722627





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи:

"26" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости с Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Классик" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Городской фонд недвижимости" от 27.12.2011 №ГФН 09/11-Д

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404, ОГРН: 1117746302255, дата гос.регистрации: 18.04.2011, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 771601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Искры, д.31, корп.1, чердак, пом. II, ком. 76

Вид права: Собственность

Объект права: склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 576,8 кв.м, инв.№ 3019/16 (02131838), адрес объекта: г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, стр.6

Кадастровый (или условный) номер: 402213

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-09/060/2011-360

Регистратор

Жиркова Е. М.



(подпись)

77-АН 722626





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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 26.12.2013

№ 09/029/2013-1622

На основании запроса от 25.12.2013 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2013 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0002006:1126
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	7199.4 кв.м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ 3019/16
	этажность (этаж):	2
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, строен.2
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-09/060/2011-358 от 26.01.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	23.12.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-09/109/2013-792
	срок, на который установлено	Лимит А 2500000 долл.США - срок возврата 05.12.2019 включительно; Лимит В 4500000 долл.США - срок возврата

	ограничение (обременение) права:	26.11.2018 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "Риетуму Банка", Латвийская Республика
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 05.12.2012 № 165/2012 с Изменением № 1 от 26.11.2013 от 05.12.2012 №165/2012; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 29.11.2013 №165-4/2012
4.1.2.	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	16.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-09/084/2010-051
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 30.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ГрандСтройПрестиж", ИНН: 7718589032
	основание государственной регистрации:	Договор аренды № 028/2010-Д от 01.10.2010 совместно с Дополнительным соглашением № 1 и № 2 от 01.10.2010
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лосева Юлия Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

ТЕРЕХОВА И.В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется.

Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно.
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

Б 168219



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 26.12.2013

№ 09/029/2013-1620

На основании запроса от 25.12.2013 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2013 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0002006:1128
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	510.7 кв.м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ 3019/16, литер 16
	этажность (этаж):	Сведения отсутствуют
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, стр.4
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-09/060/2011-361 от 26.01.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	23.12.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-09/109/2013-792
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Лимит А 2500000 долл.США - срок возврата 05.12.2019 включительно; Лимит В 4500000 долл.США - срок возврата 26.11.2018 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "Риетуму Банка", Латвийская Республика
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 05.12.2012 № 165/2012 с Изменением № 1 от 26.11.2013 от 05.12.2012 №165/2012; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 29.11.2013 №165-4/2012

4.1.2.	вид:	Аренда, этаж 1, помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; помещение VI - комната 1; помещение VII - комната 1; помещение VIII - комната 1
	дата государственной регистрации:	16.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-09/084/2010-051
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 30.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ГрандСтройПрестиж", ИНН: 7718589032
	основание государственной регистрации:	Договор аренды № 028/2010-Д от 01.10.2010 совместно с Дополнительным соглашением № 1 и № 2 от 01.10.2010
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лосева Юлия Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в формах, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Веденева С. А.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления, органы бюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**.

Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**.
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ
«Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

168425
Б



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____

на № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 26.12.2013

№ 09/029/2013-1621

На основании запроса от 25.12.2013 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2013 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0002006:1129
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	1294.7 кв.м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ 3019/16
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, стр.5
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-09/060/2011-362 от 26.01.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	23.12.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-09/109/2013-792
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Лимит А 2500000 долл.США - срок возврата 05.12.2019 включительно; Лимит В 4500000 долл.США - срок возврата 26.11.2018 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "Риетуму Банка", Латвийская Республика
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 05.12.2012 № 165/2012 с Изменением № 1 от 26.11.2013 от 05.12.2012 №165/2012; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 29.11.2013 №165-4/2012

4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-09/084/2010-051
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 16.12.2010 по 30.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ГрандСтройПрестиж", ИНН: 7718589032
	основание государственной регистрации:	Договор аренды № 028/2010-Д от 01.10.2010 совместно с Дополнительным соглашением № 1 и № 2 от 01.10.2010
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лосева Юлия Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в формах, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Веденева С. А.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**.

Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**.
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ
«Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

Б 168424



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____
на № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 26.12.2013

№ 09/029/2013-1618

На основании запроса от 25.12.2013 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2013 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0002006:1130
наименование объекта:	склад
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	576.8 кв.м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3019/16 (02131838)
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Дубнинская, д.83, стр.6
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-09/060/2011-360 от 26.01.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	23.12.2013
номер государственной регистрации:	77-77-09/109/2013-792
срок, на который установлено	Лимит А 2500000 долл.США - срок возврата 05.12.2019 включительно; Лимит В-4500000 долл.США - срок возврата

	ограничение (обременение) права:	26.11.2018 включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "Риетуму Банка", Латвийская Республика
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 05.12.2012 № 165/2012 с Изменением № 1 от 26.11.2013 от 05.12.2012 №165/2012; Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 29.11.2013 №165-4/2012
4.1.2.	вид:	Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ
	дата государственной регистрации:	16.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-09/084/2010-051
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 30.09.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ГрандСтройПрестиж", ИНН: 7718589032
	основание государственной регистрации:	Договор аренды № 028/2010-Д от 01.10.2010 совместно с Дополнительным соглашением № 1 и № 2 от 01.10.2010
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лосева Юлия Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность уполномоченного должностного лица, осуществляющего государственную регистрацию)

ТЕРЕХОВА И.В.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется.

Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно.
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

Б 168220



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)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____
на № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 30.01.2014

№ 09/202/2014-165

На основании запроса от 28.01.2014 г., поступившего на рассмотрение 28.01.2014 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0002006:1125
	наименование объекта:	Административное
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	5250.2 кв.м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	9
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Дубнинская, д.83
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс", ИНН: 7716687404
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77-09/060/2011-354 от 26.01.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	26.12.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-09/043/2012-555
	срок, на который установлено	до исполнения основного обязательства, - 05.12.2019

	ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "Риетуму Банк", Латвия
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 15.12.2012 №165-1/2012, удостоверил нотариус САВЕЛЬБЕВ АЛЕКСАНДР ЕВГЕНЬЕВИЧ 15.12.2012, реестровый номер 20-6285; Кредитный договор от 05.12.2012 №165/2012
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лосева Юлия Викторовна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(должность уполномоченного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

Терехова И. В.
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется.
Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно.
(Федеральный закон от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», ч. 1, ст. 7)

82812

Б

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161089

1	Кадастровый номер: 77:09:0002006:1	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:09:0002006				
Общие сведения					
5	Предшлющие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Дубинская, вл 83				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: эксплуатации земельных участков автобаз				
11	Площадь: 26773 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 239050047.41				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Кадастровый номер 77:09:0002006:1 равнозначен кадастровому номеру 77:09:02006:001.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Инженер I категории
(наименование должности)

М.П.

А. М. Макарова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161089

1	Кадастровый номер: 77:09:0002006:1	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:2000				
Условные знаки: —					

Инженер I категории
(наименование должности)

М.П.

А. М. Макарова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-161089

1	Кадастровый номер: 77:09:0002006:1			2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	весь	Ипотека	Акционерное общество "Риетуму Банка"		
	2	—	весь	Ипотека	Акционерное общество "Риетуму Банка" "Rietumu Banka"		
	3	—	весь	Аренда	Закрытое акционерное общество "Реал Эстейт Инвестментс"		

Инженер 1 категории
(наименование должности)

М.П.



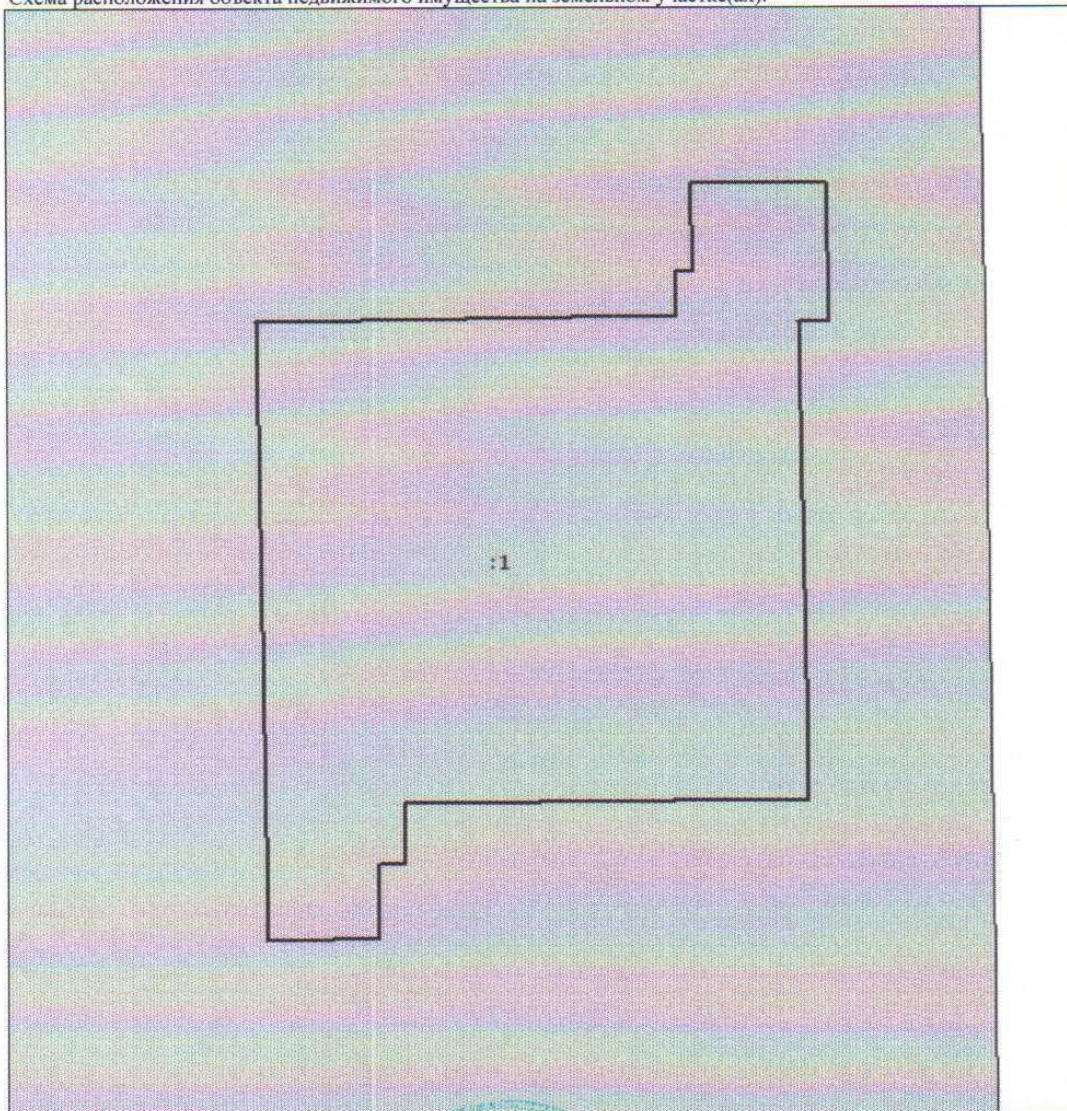
А. М. Макарова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"21" октября 2013 г. № 77/501/13-511906			
Кадастровый номер:		77:09:0002006:1125	

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



Масштаб 1: 300

инженер		Е. А. Сборщик
(полное наименование должности)		(подпись)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

"21" октября 2013 г. № 77/501/13-510861	
Кадастровый номер:	77:09:0002006:1126
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

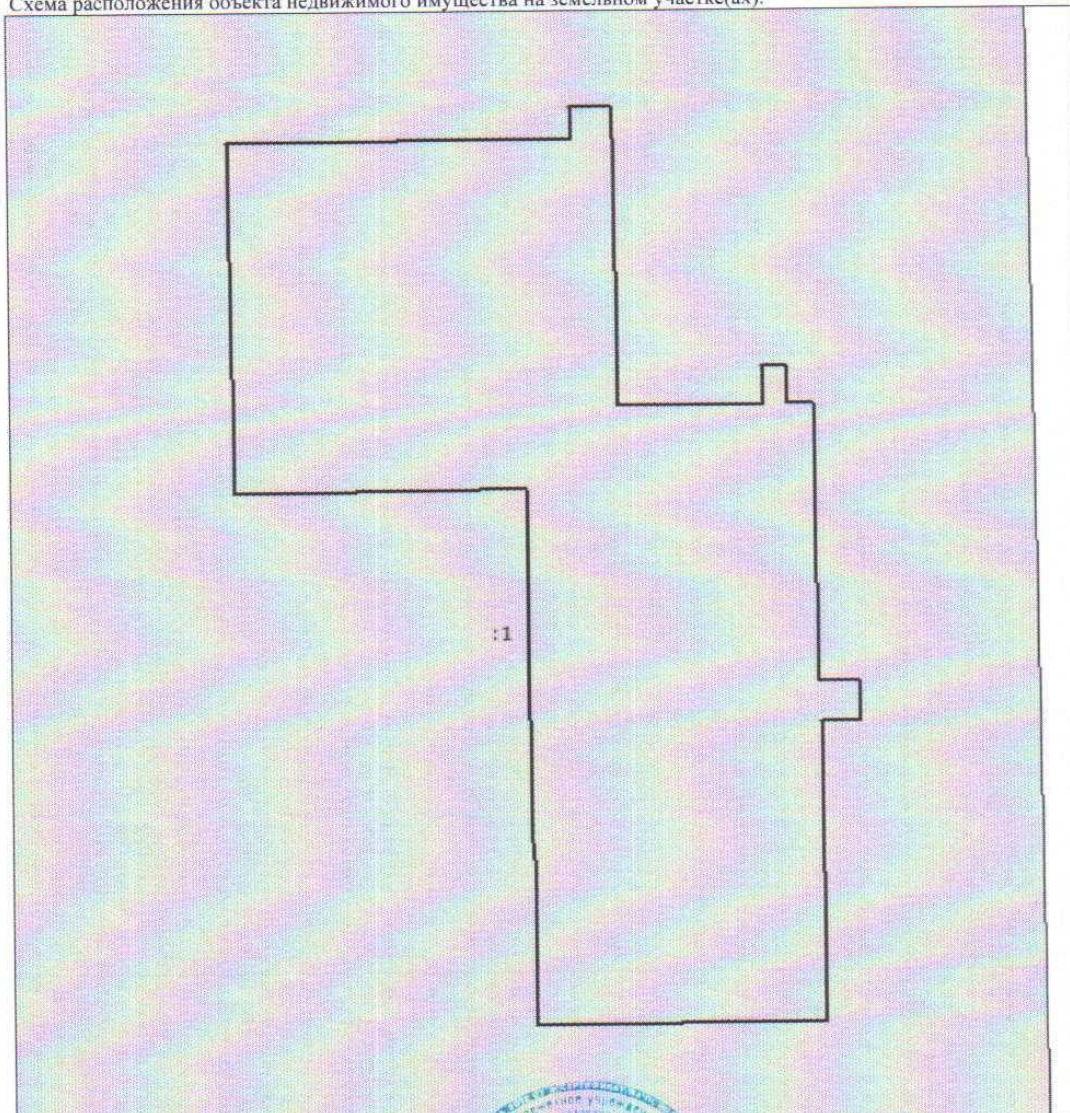
1	Местоположение:	127591 Москва, город Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д 83, строен 2		
2	Основная характеристика:	площадь	7199.4	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Крупнопанельные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1989		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	300755646.58		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2131834		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

инженер		М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"21" октября 2013 г. № 77/501/13-510861			
Кадастровый номер:		77:09:0002006:1126	

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



Масштаб 1: 800

инженер		М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"21" октября 2013 г. № 77/501/13-511717	
Кадастровый номер:	77:09:0002006:1128
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	127591 Москва, город Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д 83, строен 4		
2	Основная характеристика:	площадь	510.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Крупноблочные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1991		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	15735095.25		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2131836		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

инженер		Е. А. Сборщик
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

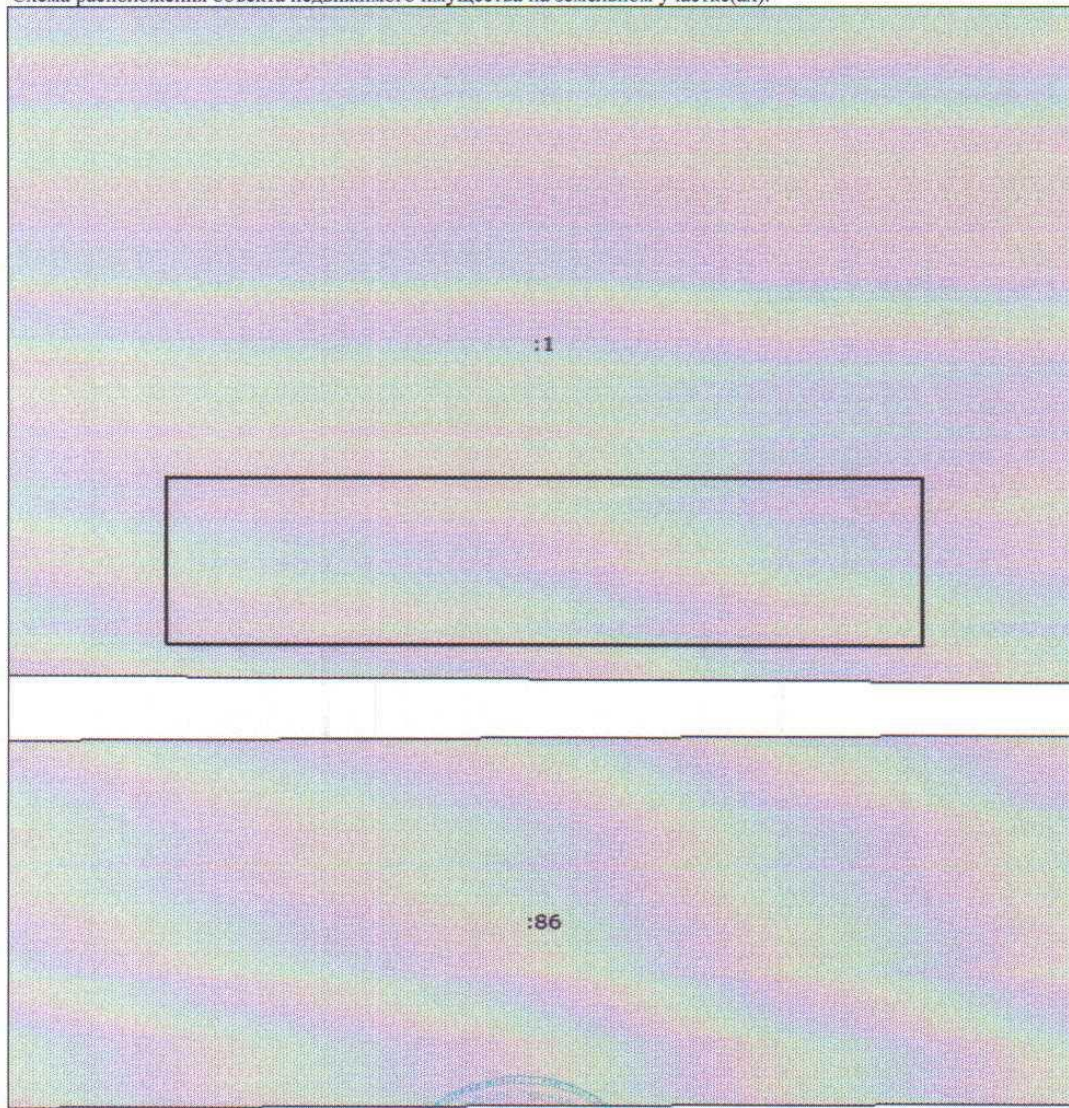
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"21" октября 2013 г. № 77/501/13-511717	
Кадастровый номер:	77:09:0002006:1128

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



Масштаб 1: 400

инженер	(подпись)	Е. А. Сборщик
(полное наименование должности)	М.П.	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

"21" октября 2013 г. № 77/501/13-510866	
Кадастровый номер:	77:09:0002006:1129
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	127591 Москва, город Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д 83, строен 5		
2	Основная характеристика:	площадь	1294.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1992		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	29546991.95		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2131837		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

инженер	(подпись)	М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

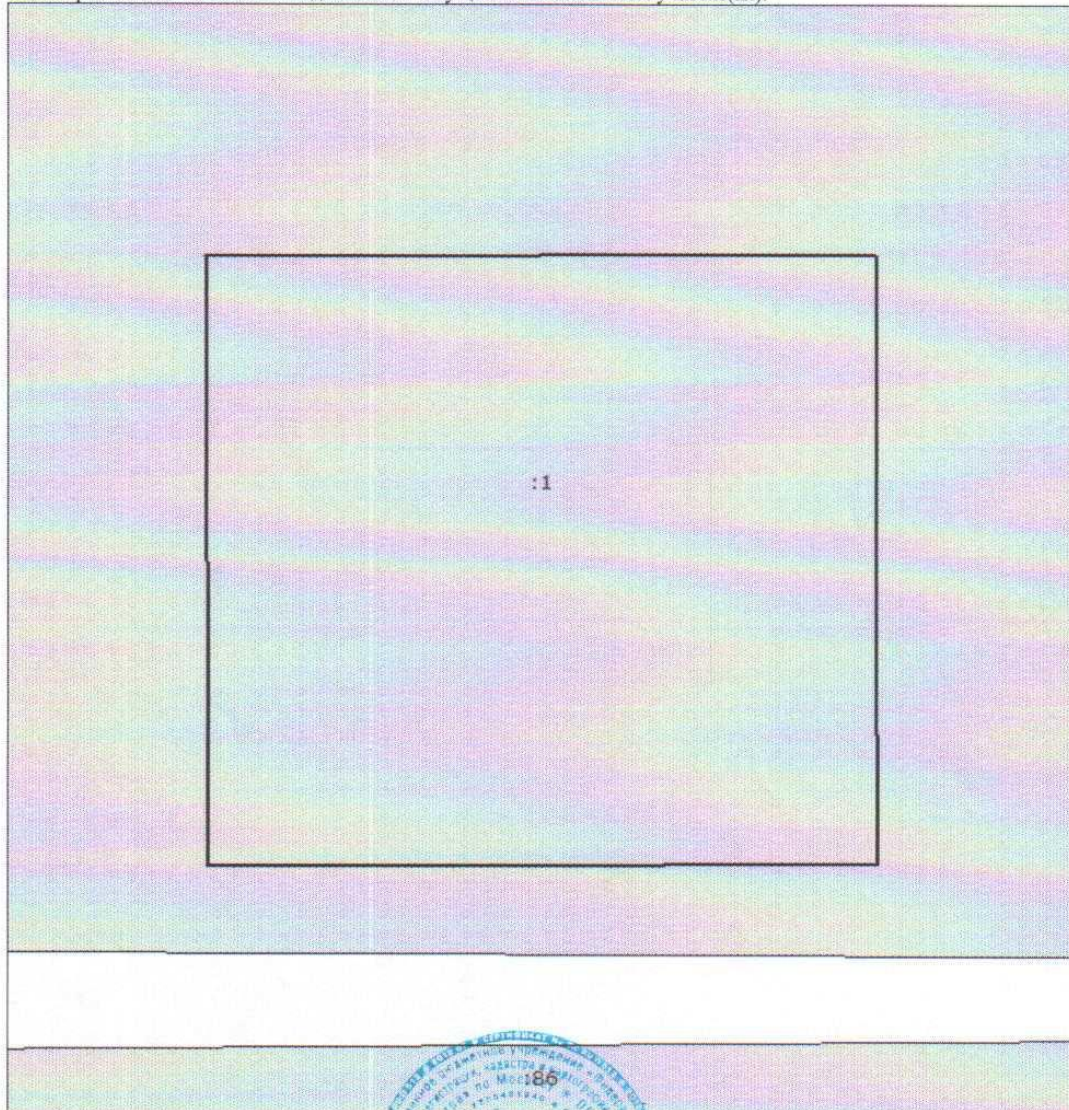
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"21" октября 2013 г. № 77/501/13-510866	
Кадастровый номер:	77:09:0002006:1129

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



Масштаб 1: 300

инженер	(подпись)	М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)	



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"21" октября 2013 г. № 77/501/13-511869	
Кадастровый номер:	77:09:0002006:1130
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002006
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	127591 Москва, город Москва, р-н Восточное Дегунино, ул. Дубнинская, д 83, строен 6		
2	Основная характеристика:	площадь	576.8	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Крупноблочные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1989		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	28195912.8		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2131838		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

инженер		Е. А. Сборщик
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

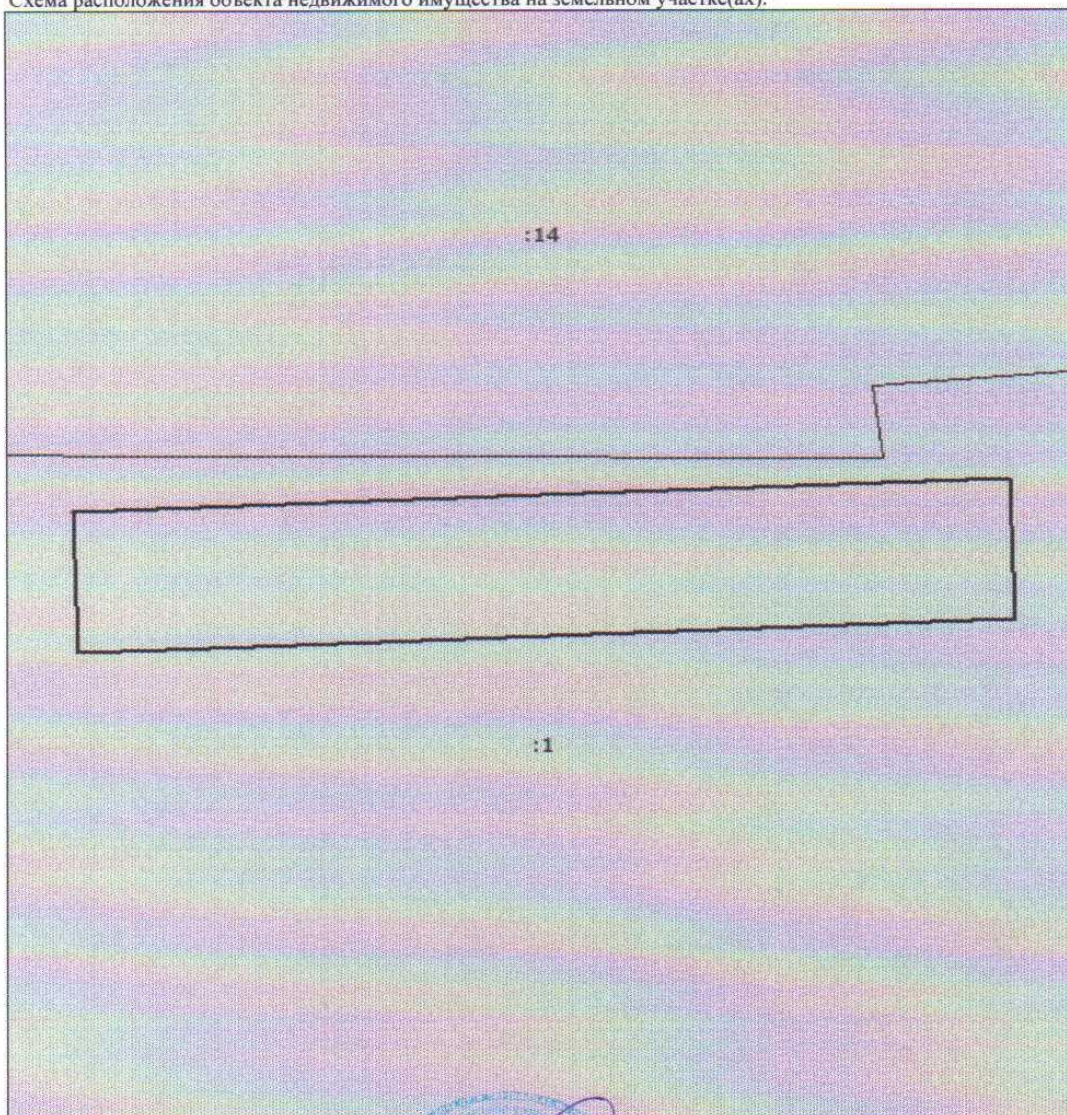


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"21" октября 2013 г. № 77/501/13-511869			
Кадастровый номер:		77:09:0002006:1130	

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



Масштаб 1: 400

инженер	(подпись)	Е. А. Сборщик
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-09-000030

« 6 » августа 1992г.

19.03.96
Сер. Вал. Шен
[Signature]

5
13

1.3. Участок предоставляется для эксплуатации имеющихся зданий и сооружений.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием".

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1. Настоящий Договор заключается на пятьдесят (50) лет.

2.2. Арендатор обязуется вносить ежегодно арендную плату. Размер ежегодной арендной платы определяется настоящим Договором.

2.3. Арендные платежи начинаются исчисляться с 1 января 1992 г.

2.4. На 1992 год Арендатору устанавливается льгота по арендной плате в размере 50 процентов от предусмотренной на последующие годы.

В 1992 году Арендатор обязан выплатить 298059 (двести девяносто восемь тысяч пятьдесят девять) руб.

2.5. Начиная с 1 января 1993 года Арендатор обязуется вносить ежегодную арендную плату в размере 596118 (пятсот девяносто шесть тысяч сто восемнадцать) руб.

2.6. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,2% от суммы платежей за истекший расчетный период.

2.7. Платежи вносятся Арендатором на счета, указанные в приложении 1 настоящего Договора.

2.8. Размеры арендной платы могут изменяться в сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в течение года. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения устанавливаемых централизованно ставок и в других случаях, предусмотренных законодательными актами.

2.9. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

Последняя оплата до 15 ноября.

2.10. Размеры арендной платы подлежат пересчету в соответствии с изменением индексации в порядке, устанавливаемом Правительством Москвы.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.11. Арендодатель имеет право:

-- Досрочно расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством.

-- Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов.

-- Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора.

-- В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, гарантировать Арендатору предоставление равноценного земельного участка в другом (согласованном с

К.В.Иванов

Арендатором) месте и возмещение Арендатору всех затрат, связанных с обработкой земель и строительством зданий, сооружений, складских помещений, дорог и т.д. в соответствии со сметами расходов на проведение соответствующих работ.

2.12. Арендодатель обязан:

-- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

Не использовать и не предоставлять права третьей Стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на земельном участке.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

2.13. Арендатор имеет право:

Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для строительства и эксплуатации зданий, сооружений, объектов, подобных помещений и проведения работ по улучшению экологического состояния Участка, вместе именуемых "Улучшения"), при наличии утвержденного в установленном порядке проекта.

Заключать договоры о передаче участка или его части во временное пользование на срок не более 3-х лет другим юридическим или физическим лицам на условиях, не выходящих за рамки настоящего Договора, с регистрацией таких договоров в Московском земельном комитете;

в -- при этом договоры о передаче участка или его части во временное пользование на земельном участке "Улучшения".

-- передать Арендодателю безвозмездно,

-- продать Арендодателю по оговоренной специально оговоренной цене,

-- передать на другой земельный участок на оговоренных специальных соглашениях Сторон условиях, но не позднее 180 календарных дней до истечения срока Договора или его расторжения, с уплатой Арендодателю пропорциональной части годовой арендной платы за этот период.

-- на продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.

Арендатор имеет и другие права:

-- выкупить земельный участок в случае принятия законодательного акта РФ о продаже земли.

2.14. Арендатор обязан:

-- присутствовать и использовать земельный участок после установления границ этого участка в натуре (на местности) и выдачи документов, удостоверяющих право аренды.

-- Выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта.

-- не допускать застройки, повлекшей в результате возникновения ответственности Участка, если только она не предусмотрена в арендном договоре, а также и безразрешенным приложением земель.

-- После окончания срока действия настоящего Договора Аренда-

тор обязан передать участю Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в статье 1.1 настоящего Договора.

-- Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Участок, на специально выделенные части Участка, в расположенные на Участке здания и сооружения, свободный проезд (проезд) через Участок, по выделенным дорогам.

-- Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные им земли.

-- В случае изменения адреса, или иных параметров в отношении земельного участка Арендодателем уведомлять об этом.

-- В случае передачи (продажи) доли или части доли в долевой собственности на принадлежащий земельный участок, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли учреденного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия, в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки уведомить Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих права на землю.

-- Не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими природными объектами.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

2.15. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившая Сторона) своим образом обязательств по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с максимальной подробностью факты, составляющие основу Нарушения. Может быть предъявлен также иск о возмещении убытков в результате Нарушения, если Нарушение не будет устранено в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения уведомления о Нарушении, или применит санкции в соответствии с условиями настоящего договора. Любое Нарушение, которое может быть устранено, не влечет за собой расторжение Договора.

2.16. За нарушение условий Договора Стороны несут материальную, административную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

2.17. В случае, если Арендодатель допускает какие-либо действия, которые приведут к невозможности использования земельного участка, в результате чего Арендатору будет нанесен имущественный ущерб, вытекающий вправе обратиться в установленном порядке в Арбитражный суд.

2.18. В случае разглашения содержания Договора одной из Сторон, в результате которого другой Стороне наносится ущерб, Договор по инициативе пострадавшей Стороны может быть расторгнут.

III. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

В настоящем Договоре под особыми обстоятельствами понимаются: пожар, вавры, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, разрыв магистральных трубопроводов и т. д.

Об этих происшествиях каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственными органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев или при наступлении последствий этих обстоятельств в течение 6 месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

IV. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Земельные споры, возникающие из реализации настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

V. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора могут быть сделаны действительными, только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон.

VI. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Настоящий Договор не подлежит отмене.

Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствуют основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения Договора аренды земли или повлечь дополнительные расходы для Арендатора. Арендодатель также подтверждает, что он имеет право заключить настоящий Договор без каких-либо дополнительных разрешений органов управления.

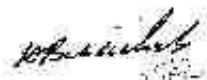
Арендатор из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, а что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен на 6 листах и подписан в двух экземплярах.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

1. расчетные земельные платежи;
2. план земельного участка.



КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ АДРЕСА СТОРОН

АДРЕСАНТ

Акционерное общество закрытого
типа "Спецмехавтокомбинат № 2"

127591 г. Москва, ул. Дубининская,
д. 82

Расчетный счет № 1467501

в Коммерческом банке

"Первый Инвестиционный"

МФО 201274

Телефон 495-21-59

АДРЕСАТЫ

Московский земельный комитет

125047 Москва, пл. Мещковского,
д. 1

Расчетный счет № _____

Телефон 251-66-58



Сендатора

ПОДПИСИ СТОРОН

А. Е. Козлов



Б. Анисимов

Договор прошнурован и заре-
гистрирован Московским земельным
комитетом.

"06" августа 1992 г.

Регистрационный номер в Книге записей госу-
дарственный актов на право собственности на
земли, принадлежащего индивидуальному владельцу
физическому лицу _____

000030



Александр Иванович

Акционерное общество закрытого типа
 "Спецмашинокомбинат № 2"
 (Москва, ул. Дубининская, 28)

Р/С № 1487501 в коммерческом первом инвестиционном банке г. Москва
 ИД № 201274

Базовые исходные платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы			22
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 кв. м		руб.	22,2
2.1. Льготы на 1992 год			
2.1.1. Уменьшение размера с какого времени на какой срок		% месяц, год	50 01.1992 1
2.1.1. Размеры арендной платы за 1 кв. м		руб.	11,1
Сумма платежей за весь земельный участок в 1992 году		руб.	292058
ежегодная арендная плата начиная с 01.1993г.		руб.	596116

Арендная плата вносится:

на счета:	за 1992г. руб.	начиная с 1993г. руб.
№ 20130102 в Ленинградском филиале Мосфингосбанка	292058	596116
№ 1487502 в Коммерческом ИТБ банке ИД № 558413 ул. ОЗ	5961	11922
ВСЕГО:	298019	608038

Начальник Управления



А. Е. ГОЛОВКО

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
Акционерное общество закрытого типа
"Спецмехавтокомбинат № 2"
(г. Москва, Дубинская, 83)
Площадь : 26852 кв.м.

В связи с изменением базовых ставок арендной платы за землю с 1 апреля 1993г. (Распоряжением мэра от 21.05.93 г. № 334-РМ) произведен перерасчет арендной платы.

Базовые исходные платежи.

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		22
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га.		
2.1. на I квартал 1993г.	руб.	222000
2.2. с 1 апреля 1993г.	ЭКМ	538,00
3. Арендная плата:		
3.1. за I квартал 1993г.	руб.	149029
3.2. за II-IV кварталы 1993г.	ЭКМ	1083,48
4. Ежегодная арендная плата начиная с 01.01.94г.	ЭКМ	1444,64

Арендная плата вносится: Финансовое управление Северного административного округа
р/с № 10130102 (раздел 37, п.2)
в Ленинградский филиале Мосбизнесбанка
ИФО 201694

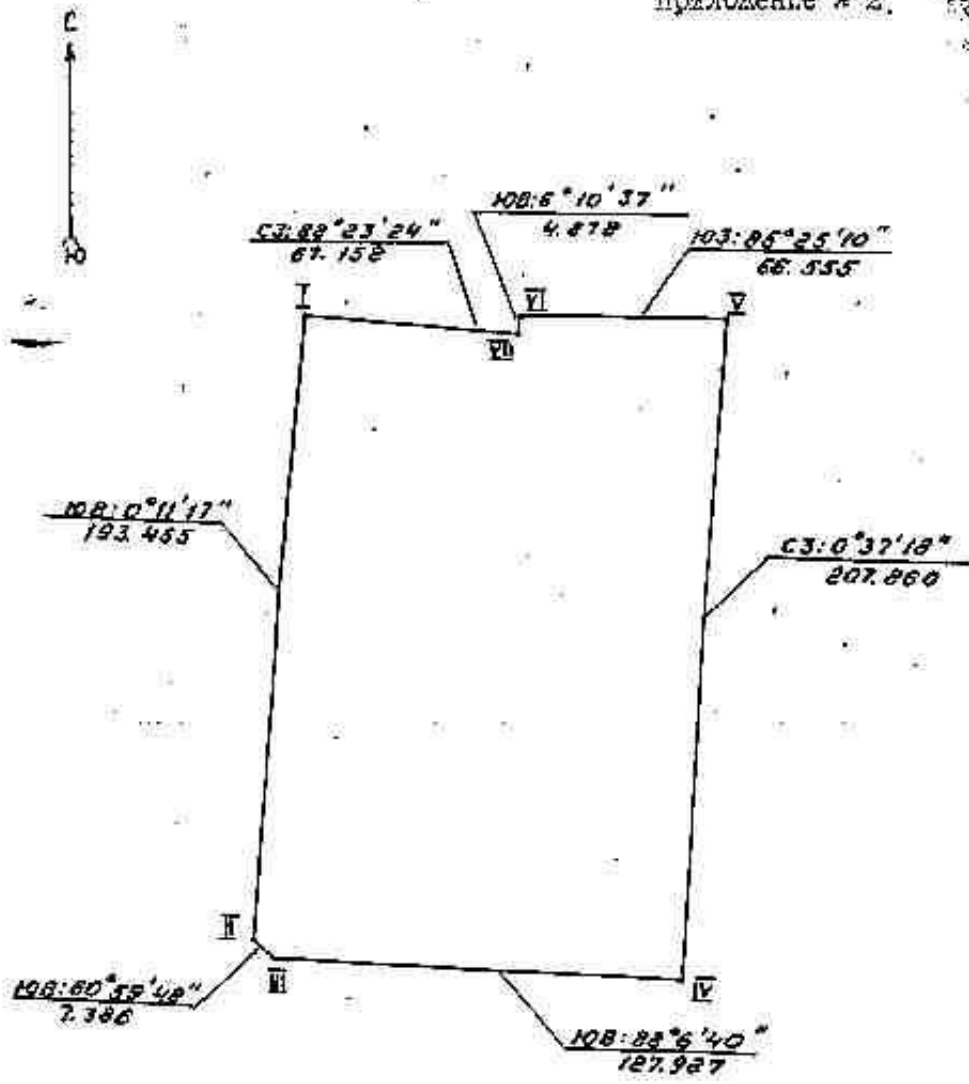
Примечание: 1. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКМ на 15 число предшествующего месяца квартала, в котором производится оплата, за IV квартал - по курсу на 1 ноября.
2. В случае падения официального курса рубля относительно эка, устанавливаемого Центральным Банком России, ниже его курса - на 1.04.93 г. (1 эка на это время составлял 814,4 руб.) размер земельных платежей в рублях определяется по курсу рубля к эку на 1.04.93 г.

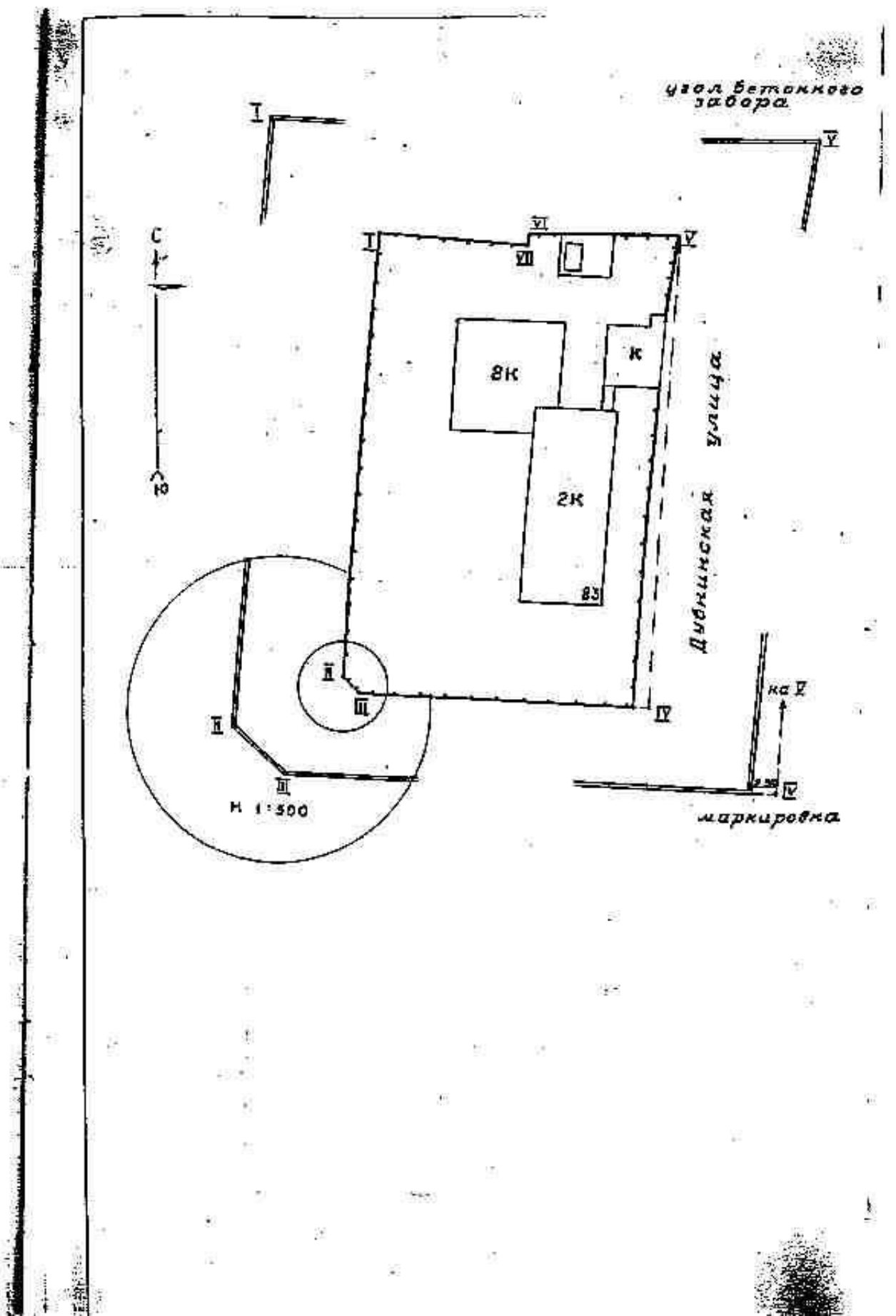
Начальник Управления



Handwritten signature

А. Н. Голенко





Координаты углов границ земельного участка
 одного предприятия " СПЕЦИЕХАВТОКОМБИНАТ No. 2 " (" СМАК - 2 ")

Таблица 2

№. п/п	Номера точек	Условные координаты		Примечание
		х (м)	у (м)	
1 2 3 4 5 6 7	I	911.519	537.305	Угол ж/б забора
	II	718.072	535.541	
	III	714.571	542.045	-"
	IV	711.940	669.945	-"
	V	919.800	670.267	-"
	VI	915.308	603.864	-"
	VII	910.465	604.449	-"

Вычисления выполнил:

СФ/С

/ Припачкин /

Вычисления проверил:

МЦ

/ Гумский /

Вычисления выполнены на IBM PC/AT - 286
 по программам PSAsoft (КИИТАК)

Москва

1992

ИПЦ " ГЕОстар "

* GEOstar *

(095) 176-07-45

Вычисление площади земельного участка
 одного предприятия " СПЕЦМЕХАВТОКОМБИНАТ No. 2 " (" СМАК - 2 ")
 в условной системе координат

Таблица 3

No. п/п	Номера точек	Условные координаты		Примечание
		x (м)	y (м)	
1	I	911.519	537.305	Угол н/б забора
2	II	718.072	535.511	
3	III	714.571	542.045	
4	IV	711.940	669.945	
5	V	919.800	670.267	
6	VI	915.308	603.064	
7	VII	910.465	604.449	

Площадь участка вычислена по формулам Гаусса:

1. $P = 1/2 * [X_i * (Y_{(i-1)} - Y_{(i+1)})] = 26\ 852.202$ кв.м

2. $P = 1/2 * [Y_i * (X_{(i+1)} - X_{(i-1)})] = 26\ 852.202$ кв.м

Контрольная формула :

$1/2 * [(X_{(1)} - X_{(i+1)}) * (Y_{(i)} + Y_{(i+1)})] = 26\ 852.202$ кв.м

Площадь земельного участка АП " СМАК - 2 " составляет:

P (пост.з.у.) = 26 852.202 кв.м (2,685 га)

Вычисления выполнил: *С.И.И.* / Припачкин /

Вычисления проверил: *В.С.И.* / Шужский /

Вычисления выполнены на IBM PC/AT 286
 по программам PSASOFT (ЖИЗГЛИК)

Москва

1992

ИПЦ " ГЕОстар "

* GEOstar *

(095) 176-07-45

ПРОТОКОЛ № 1
о внесении изменений и дополнений к Договору
от 6 августа 1992 года № М-09-000030

В связи с внесением изменений в учредительные документы Акционерного общества закрытого типа "Спецмехавтокомбинат №2" (свидетельство Московской регистрационной палаты от 09.02.95г. № 13163-иш 2) Правительство Москвы в лице председателя Московского земельного комитета Асцатурова Виктора Николаевича, с одной стороны, и Акционерное общество закрытого типа "Спецмехавтокомбинат № 2" в лице генерального директора Гроднева Григория Игоревича, с другой стороны, согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор от 6 августа 1992 года № М-09-000030:

1. Пункт 2.2. добавить абзацем:
"Расчет арендной платы начиная с 1 марта 1993 года приведен в приложении к настоящему протоколу."
2. Пункт 2.6. изложить в следующей редакции:
"В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,7% от суммы платежей за истекший расчетный период."
3. Пункт 2.7. изложить в следующей редакции:
"Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении к настоящему протоколу."
4. В п.2.9. исключить слова:
"Последняя оплата до 15 ноября."
5. Исключить п.2.10.
6. В связи с п.1 настоящего Протокола приложение 1 к договору от 6 августа 1992 года № М-09-000030 считать утратившим силу.

Александр

6. Раздел "Юридические адреса Сторон" изложить в следующей редакции:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

АРЕНДАТОР

Московский земельный комитет

АОЗТ "Спецмехавтокомбинат № 2"

113054 Москва, ул. Бахрушина,
д. 20

127591 Москва, ул. Дубинская,
д. 83

Расчетный счет № 345901
в АКБ "Презенткомбанк"

Расчетный счет № 1467501
в Коммерческом банке
"Первый Инвестиционный"

МФО 998930, уч. 9М

МФО 44583408 уч. 04

Телефон 235-10-21

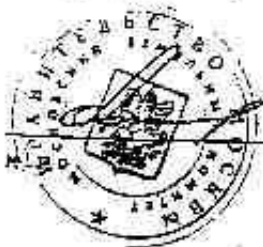
Телефон 485-21-59

Настоящий Протокол составлен в двух экземплярах, является неотъемлемой частью Договора от 6 августа 1992 г. № М-09-000030 и вступает в силу с 1 марта 1995 года.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя

За Арендатора



В. Н. Асцатуров

и. п.

Г. И. Гроднев

Приложение к протоколу 1
о внесении изменений и
дополнений к договору от
06.08.92г. N М-09-000030

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА
"СПЕЦМЕХАВТОКОМБИНАТ N 2"

1. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		22
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:		
2.1. для российских юридических лиц	экв	2690,00
2.2. для иностранных юридических лиц	экв	111000,00
2.3. для российских юридических лиц с участием иностранного капитала	экв	5007,83
3. Доля в уставном капитале:		
3.1. российских участников	%	97,86
3.2. иностранных участников	%	2,14
4. Площадь земельного участка	га	2,6852
5. Арендная плата с 01.03.95г. по 31.12.95г.	экв	11205,86
6. Ежегодная арендная плата начиная с 01.01.96г.	экв	13447,03

Арендная плата вносится: ГНИ N 13 САО г.Москвы
р/с N 10130132 в АКБ "Столичный"
кор.счет N 161706 в РКЦ ГУ ЦБ РФ
МФО 201791 уч.83

Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений мэра Москвы от 06.11.92г. N 470-РМ, от 21.05.93г. N 334-РМ, от 30.12.93г. N 768-РМ и Закона РСФСР "Об иностранных инвестициях в РСФСР" от 04.07.91г.

2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКВ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.

ПОДПИСИ СТОРОН:



В.Н.Асцатуров



Г.И.Гроднев

Образовано, проделано
и сформировано
15 (пятьнадцать) листов
01.03.85г. *Венд*



ПРОТОКОЛ
наложения ареста на имущество

город Москва

17 ноября 2016 года

Наложение ареста на имущество начато в 16 ч. 30 мин.
Наложение ареста на имущество окончено в 17 ч. 00 мин.

Следователь Мещанского межрайонного следственного отдела следственного управления по Центральному административному округу Главного следственного управления Следственного комитета Российской Федерации по городу Москве лейтенант юстиции Сидорук Д.В., рассмотрев материалы уголовного дела № 11602450026000040, в присутствии понятых:

1. Винтер Руслан Евгеньевич

(фамилия, имя, отчество)

г. Москва, ул. Кировоградская, д. 7, кв. 445

и место жительства понятного)

2. Борисов Константин Александрович

(фамилия, имя, отчество)

г. Москва, Орехово-Зуевский пр-д, д. 20, кв. 18

и место жительства понятного)

с участием Генерального директора ЗАО «Реал Эстейт Инвестментс» Дарагана К.И.

(процессуальное положение, фамилия, имя, отчество каждого лица, участвовавшего в следственном действии.

а в необходимых случаях его адрес и другие данные о его личности)

на основании постановления суда от 16.11.2016 и в соответствии со ст. 115 УПК РФ наложил арест на принадлежащие Закрытому Акционерному Обществу «Реал Эстейт Инвестментс» ИНН/КПП 7716687404/771301001 объекты недвижимого имущества, а именно:


- г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, общей площадью 5 250, 2 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1125;


- г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, общей площадью 7 199, 4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1126;

- г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, общей площадью 510, 7 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1128;

- г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, общей площадью 1 294, 7 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1129;

- г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, общей площадью 576, 8 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1130.


(подпись понятного)

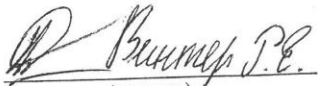
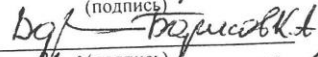
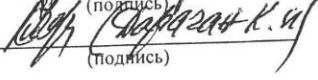

(подпись понятного)

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Участвующим лицам предъявлено указанное постановление суда, разъяснены их права, ответственность, порядок наложения ареста на имущество, а также объявлено о применении технических средства не применялись.

Участвующие лица:


 (подпись)

 (подпись)

 (подпись)

 (подпись)

Понятым, кроме того, до начала наложения ареста на имущество разъяснены их права, обязанности и ответственность, предусмотренные ст. 60 УПК РФ.



 (подпись понятого)



 (подпись понятого)

Арест наложен на следующее имущество:

№ п/п	Наименование предметов, на которые наложен арест	Кол-во	Подробное описание имущества, на которое наложен арест, индивидуальные особенности и их оценка
1.	Объект недвижимого имущества – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83	1	Нежилое здание общей площадью 5 250, 2 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1125
2.	Объект недвижимого имущества – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83	1	Нежилое здание общей площадью 7 199, 4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1126
3.	Объект недвижимого имущества – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83	1	Нежилое здание общей площадью 510, 7 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1128
4.	Объект недвижимого имущества – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83	1	Нежилое здание общей площадью 1 294, 7 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1129
5.	Объект недвижимого имущества – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83	1	Нежилое здание общей площадью 576, 8 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002006:1130



 (подпись понятого)







 (подпись понятого)

КОПИЯ ВЕРНА

Имущество, на которое наложен арест, передано на хранение

(изъято, передано на хранение – кому именно,

Ген. директор ЗАО «Ред 7 Бэйс Инвестментс» Даразан К.И.
(фамилия, имя, отчество собственника или владельца этого имущества либо иного лица, его место жительства)
пр.м. Москва, ул. Самуила Маршала д. 16 кв. 55

который в соответствии с частью шестой ст. 115 УПК РФ предупрежден об уголовной ответственности по ст. 312 УК РФ за сохранность данного имущества.



(подпись понятого)



(подпись)



(подпись понятого)

К протоколу о наложении ареста на имущество прилагаются _____

(фототаблица и т.п.)

Перед началом, в ходе либо по окончании наложения ареста на имущество от участвующих лиц Винтера Р.Е., Борисова К.А., Даразан К.И.

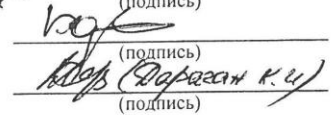
заявления не поступили. Содержание заявлений: _____
(поступили, не поступили)

Поняты:



(подпись)

Иные участвующие лица:



(подпись)

(подпись)

Протокол прочитан лично

(лично или вслух следователем (дознавателем))

Замечания к протоколу отсутствуют

(содержание замечаний либо указание на их отсутствие)

Поняты:



(подпись)

Иные участвующие лица:



(подпись)

(подпись)

Настоящий протокол составлен в соответствии со ст. 115, 166 и 167 УПК РФ.

Следователь



Д.В. Сидорук

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Копию протокола получил: Паратах Кирилл Сергеевич
« 17 » ноября 2016 г.

Рос
(подпись лица, получившего
копию протокола)



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И
ФОТОФИКСАЦИИ»**

Административное здание, адрес: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83.



Здание автосалона адрес: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, стр. 2.





Здание автосервиса, адрес: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, стр. 4.



Здание автосервиса, адрес: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, стр. 6.





Здание автоцентра, адрес: г. Москва, ул. Дубнинская, д. 83, стр. 5.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**

Аналоги предложений о продаже автосалона

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5022_m_933741870

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a commercial building for sale. The title is "Продам помещение свободного назначения, 5022 м²". The price is listed as 300,000,000 RUB, with a crossed-out price of 358,000,000 RUB. The listing number is № 933741870, and it was posted on December 13, 2017. The main image shows a modern building with a red facade and "KIA MOTORS" signage. To the right of the image, there is a contact number "8 925 532-34-10" and a button to "Написать сообщение". Below the main image, there are several smaller thumbnail images showing the interior of the building. The listing is provided by the agency "Агентство недвижимости Замоскворечье". The address is "Москва, м. Владыкино, Гостиничная улица, 108с1".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovo-skladskie_5301_m_857265458

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a trade warehouse for sale. The title is "Помещение торгово-складские 5301 м²". The price is listed as 238,500,000 RUB. The listing number is № 857265458, and it was posted on December 11, 2017. The main image shows a large industrial building with a parking lot. To the right of the image, there is a contact number "8 800 100-33-16" and a button to "Написать сообщение". Below the main image, there are several smaller thumbnail images showing the interior of the building. The listing is provided by the agency "InvestTorgi". The contact person is "Сергей". The address is "Москва, м. Новогиреево, ул. Кетчерская, д.9".


Продам Помещ: Уникал: конвер: Продам: кадастр: автосал: Дилер: Яндекс: Новая вкл.

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_torgovo-skladskie_5301_m_857265458

Помещение торгово-складские 5301 м² 238 500 000 ₽ Сергей 8 800 100-33-16 | Написать сообщение

Площадь: 5301 м²


Адрес: Москва, ул. Кетчерская, д 9
 Новогиреево (1.3 км) Новокосино (1.9 км) Перово (3 км)
 Скрыть карту




Продаются торгово-складские помещения 4 062 и 1 239 кв.м., расположенные на земельном участке 15 138 кв.м. Здание находится в городе Москва по улице Кетчерская 9.

Здание бывшего автосалона. Состоит из административного, торгового помещения. Цеха по ремонту и обслуживанию автомобилей. Складские помещения. Все помещения с хорошей чистой, как внутренней так и наружной отделкой. Комплекс имеет полное коммунальное обеспечение. Территория хорошо благоустроена. Имеет хорошие подъездные пути. Находится в

Земельные участки в Лукино
 nnkvadrat.ru



Модульные экокابины
 eskokabina.ru




https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5784.5_m_1154401171

Продам Уникал: Дилер: конве: Я: кадастр: автосал: Дилер: Продам: Продам: Поме: Продам: Яндекс: Поме:

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_5784.5_m_1154401171

Продам помещение свободного назначения, 5784.5 м² 200 000 000 ₽

№ 1154401171, размещено 8 декабря в 21:04 1006 (+11)



Площадь: 5784.5 м²

Адрес: Москва, Прокатная улица, 7А, Москва, Россия
 Новогиреево (1.6 км) Новокосино (2.4 км) Перово (3.3 км)
 Скрыть карту

8 495 134-77-31


Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Minds Capital
 Агентство

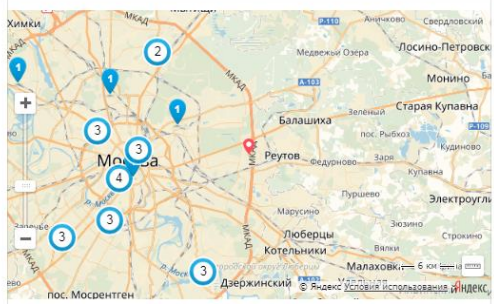
Контактное лицо
 Minds Capital

Адрес
 Москва, м. Новогиреево, Прокатная улица, 7А, Москва, Россия

Поможем с помещением авто-сервиса!
 franch.ftauto.ru




Продам помещение свободного назначе... 200 000 000 ₪ Minds Capital 8 495 134-77-31 | Написать сообщение



Отдельно стоящее здание расположено внутри большого жилого массива. Удобный заезд с основных магистралей локации. 3У участок 1,3 га в аренде. ВРИ - автосервис, торговое. В данный момент объект используется по автосалон и сопутствующие службы.

Пожаловаться

Похожие объявления



Аналоги предложений о продаже земельного участка

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_1113855859

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Участок 3 га (промназначения)

№ 1113855859, размещено 30 декабря 2017 | 869 (+8)

100 000 000 ₪

8 916 037-10-60

Написать сообщение

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство

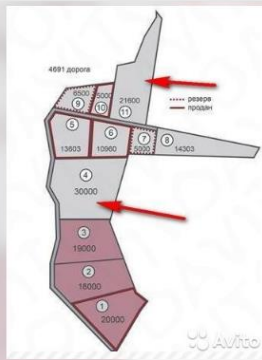
Контактное лицо
Галина

Адрес
Москва, Картмазово, Киевское ш., 4 км

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области

105 объявлений агентства


Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!



Расстояние до города: 4 км; Площадь: 300 сот.

Адрес: Москва, Картмазово, Киевское ш., 4 км | Скрыть карту

Участок 3 га (промназначения) 100 000 000 ₽ Галина 8 916 037-10-60



Расстояние до города: 4 км; Площадь: 300 сот.

Адрес: Москва, Картазово, Киевское ш., 4 км [Посмотреть карту](#)

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок 3 Га промышленного назначения из большого актива, расположенный в 4 км от МКАД по Киевскому шоссе вблизи н.п. Картазово- Москва.

Вид права: собственности;
 Категория земель: земли населенных пунктов;
 Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.

Участок представляет собой поле, рельеф ровный.
 Возможность подключения к инженерным коммуникациям: газ, электричество, вода, канализация.
 Хороший подъезд.
 Добро пожаловать! С уважением, Галина.

[ВКонтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Google+](#) [Twitter](#) [Telegram](#) [WhatsApp](#) [Пожаловаться](#)

Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области

105 объявлений агентства

Участки в ближайшем ПОДМОСКОВЬЕ!

Участок 1291 кв. м, в п. Церенское в прямой доступности от Москвы

+7 (495) 369 37 97

Посёлок: ЦЕРЕНСКОЕ
 Расстояние до Москвы: 35 км
 Площадь: 1291 м²
 Стоимость: 2 952 150 ₽

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости НАШ ДОМ](#)

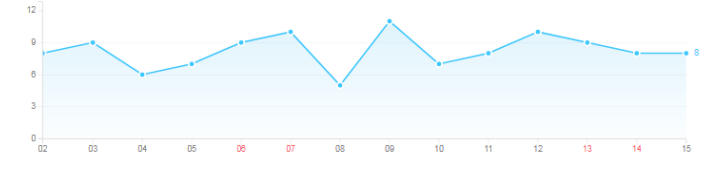
Земельные участки Поиск по объявлениям Москва Направление Найти

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения В каталог Следующее

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 30 сентября 2017

896 просмотров



Москва, Картазово, Киевское ш., 4 км

Агентство недвижимости НАШ ДОМ
 Выбор земли для бизнеса от собственников по Московской области

Ожидание api-maps.yandex.ru...

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_923850702

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_923850702

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленность

Назад Следующее

Участок 4 га (промназначения)

№ 923850702, размещено 29 декабря 2017 2179 (+10)

110 000 000 ₽

Купить в ипотеку

8 906 054-03-03

Написать сообщение



Роман
Продавец
На Avito с ноября 2011
Завершено 10 объявлений

1 объявление пользователя

Адрес:
Москва, Новорижское ш., Московская обл.,
17 км от МКАД

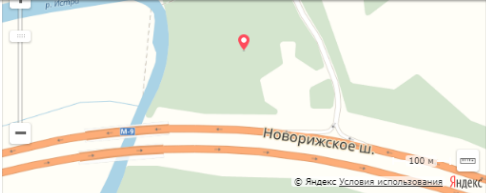
Участки в ближайшем ПОДМОСКОВЬЕ!
Участок 1181 кв. м, в п. Режово в прямой доступности от Москвы

+7 (495) 134 12 95

Участок 4 га (промназначения) 110 000 000 ₽

Роман 8 906 054-03-03 Написать сообщение



Честная скидка. Отдаем последние а/м по акции. Только до 31 января. Звоните.
Автомир Химки [САЙТ](#)

Продаю земельный участок промышленного назначения под строительство "Логистического комплекса", «АЗС», "Торгового Центра", «Бизнес центра» или "Большого АвтоТехЦентра" (назначение земли «Придорожный сервис»). Участок прилегает к Новорижскому шоссе (17 км от МКАД, 1 линия) что является хорошей транспортной доступностью. Возможно получение ТУ по предоплате.

Площадь участка 4 гектара (41 999 кв. метров)

Расположен по адресу: Московская область, Красногорский район, в районе 33-го км ад. М-9"Балтия" (17 км от МКАД)

Вид права: Аренда, на основании договора № 58 от 29.04.2015г. (на 49 лет с возможностью приватизации во время строительства, 15 % от кадастровой стоимости по земельному законодательству РФ)

Вид сделки "Переуступка прав аренды".

Наличие обременений: отсутствуют.

Кадастровый номер № 50:11:0040108:865

По всем вопросам звоните на мобильный.

← → × Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_923850702

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Москва Направление Найти

Статистика просмотров

с 2 по 15 января

Дата подачи объявления: 27 февраля 2017

2 200 просмотров

Дата	Просмотров
02	6
03	7
04	4
05	8
06	4
07	5
08	8
09	5
10	5
11	9
12	12
13	5
14	6
15	8

Роман
Продавец
На Avito с ноября 2011
Завершено 10 объявлений

1 объявление пользователя

Адрес: Москва, Новорижское ш., Московская обл., 17 км от МКАД

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245

← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245

открытие счета месяца обслуживания в подарок

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения [В каталог](#) [Следующее](#)

Участок 1.38 га (промназначения)

№ 778737245, размещено 10 декабря 2017 3488 (+17)

65 000 000 € [Купить в кредит](#)

8 917 595-70-80

[Написать сообщение](#)

Vlad
Агентство
На Avito с марта 2012
Завершено 22 объявления

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Vlad
Адрес: Москва, м. Строгино, Маршала Прошлякова

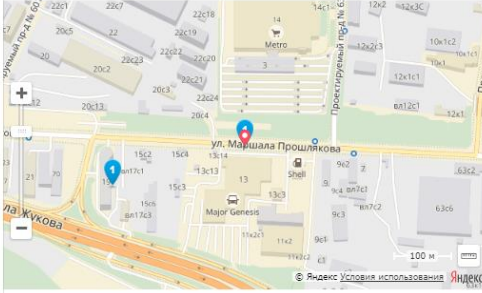
Площадь: 138 сот.

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245

Участок 1.38 га (промназначения) 65 000 000 ₽

Площадь: 138 сот.

Адрес: Москва, Маршала Прошлякова
 М Строгино (1.9 км) М Крылатское (3.8 км) М Мякинино (3.9 км)
 Скрыть карту



Земельный участок с готовым и согласованным проектом строительства многофункционального административного, торгового и технического автоцентра с гаражным комплексом. Участок в аренде. Можно сразу начать строительство.

Пожаловаться

+7 (495) 134 12 95


Посёлок: ЦЕРНСКОЕ
 Расстояние до Москвы: 35 км
 Площадь: 1291 м²
 Стоимость: 2 952 150 ₽

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Центр выкупа элитных часов. Быстрый выкуп - Дорого. Займы - под низкий процент.

Первый Часовой Ломберда ПЕРЕЙТИ НА САЙТ

Tulikivi - больше, чем просто камин



Защищено | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.38_ga_promnaznacheniya_778737245

Участок 1.38 га (промназначения) 65 000 000 ₽


№ 778737245, размещено 10 января в 18:03 3487 (+16)

Куплю в кредит

Статистика просмотров с 2 по 15 января

Дата подачи объявления: 11 мая 2016

3 487 просмотров



Дата	Просмотров
02	5
03	5
04	25
05	8
06	5
07	7
08	10
09	18
10	18
11	15
12	12
13	8
14	8
15	15


Аналоги предложений об аренде автосалона

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/elitnyy_avtosalon_16463_m_s_sovremennym_remontom_934574658

Яндекс. Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/elitnyy_avtosalon_16463_m_s_sovremennym_remontom_934574658

★ Элитный автосалон 16463 м² с современным ремонтом 19 206 833 Р в месяц
Залог: 19 206 833 Р

№ 934574658, размещено 10 ноября в 09:50 | 292 (+5)



8 925 871-40-43

Написать сообщение

Департамент коммерческой недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Александр Александрович


Адрес
Москва, м. Бабушкинская, Ярославское шоссе, 27

Департамент коммерческой недвижимости
Продажа и аренда коммерческой недвижимости от собственника.

1645 объявлений агентства

Площадь: 16463 м²

Адрес: Москва, Ярославское шоссе, 27
 ▲ Бабушкинская (1.7 км) ▲ Севблово (2.1 км) ▲ Ростокино (2.6 км)
 Скрыть карту




Новый Porsche

<https://bazametrov.ru/offers/14797914>

Защищено | <https://bazametrov.ru/offers/14797914>

Главная / Аренда помещения под автосервис / Объявление 14797914

ПОМЕЩЕНИЕ ПОД АВТОСЕРВИС - РАЙОН МОЖАЙСКИЙ, МОЖАЙСКОЕ Ш., ...




БАЗАМЕТРОВ.РУ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Всего просмотров: 469
 Просмотров за сегодня: 3
 Дата создания: 14.04.2016 00:00:00
 Дата обновления: 26.12.2017 13:04:14



УЗНАЙТЕ КАК ПРАВИЛЬНО И БЕЗОПАСНО ИНВЕСТИРОВАТЬ В КРИПТОВАЛЮТУ

Без комиссии. Готовое помещение под автосалон. Площадь 6 700 м2, три этажа и подвал. Высота потолка от 3,5 до 7 м. Ставка аренды 13 500 руб. за м2 в год, включая НДС. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи.

Ожидание csi.gstatic.com...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_287495119

автосалон x Карта Нижн x Купить гото x Аренда ком x доставка ни x Торговое по x Помещение x Аренда ком x Сдам торго x

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_287495119

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

Торговое помещение, 4000 м²

№ 287495119, размещено 15 ноября в 09:43 • 3390 (+8)

4 500 000 ₽ в год за м²
Залог 4 500 000 ₽

8 495 432-01-17







Написать сообщение

Geminvest
На Avito с февраля 2014
Агентство

19 объявлений пользователя


Контактное лицо
Евгений

Адрес
Москва, м. Молодежная, МКАД 54 км дор









Площадь: 4000 м²

Адрес: Москва, МКАД 54 км дор
 М Молодежная (4.1 км) М Кунцевская (4.6 км) М Крылатское (5.5 км)
 Скрыть карту



Точка
для автотранспорта



Платежи ИП и ООО
— 21 час в сутки







Открыть счёт бесплатно

Точка КАРТ Банк «ВТБ» Открытие
Генеральное отделение ВТБ

автосалон x Карта Нижн x Купить гото x Аренда ком x доставка ни x Торговое по x Помещение x Аренда ком x Сдам торго x


Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_287495119

Торговое помещение, 4000 м² 4 500 000 ₽ в год за м² Евгений 8 495 432-01-17 Написать сообщение


Площадь: 4000 м²

Адрес: Москва, МКАД 54 км дор
 М Молодежная (4.1 км) М Кунцевская (4.6 км) М Крылатское (5.5 км)
 Скрыть карту



СОБСТВЕННИК сдает ПСН. Здание автосалона по адресу Можайское шоссе, вл. 167 - на МКАД. Здание предназначено для организации автобизнеса: продажа, ремонт автомобилей, офисные помещения. Возможна частичная аренда отдельно 2 и 3 этажей! На территории много лет работали автосалоны AUDI, SKODA. Ставка - 13 500 руб/м²/год с учётом НДС 18%, эксплуатационных расходов и рекламно-информационной поддержки.

Точка
для автотранспорта




Платежи ИП и ООО
— 21 час в сутки

Открыть счёт бесплатно

Точка КАРТ Банк «ВТБ» Открытие
Генеральное отделение ВТБ

Аренда авто на Самуи. Низкие Цены!

аренда-авто-самуи.рф



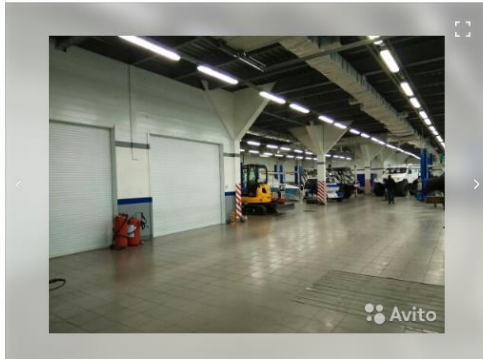
Риданс Дигитал

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_dorogi_vozle_metro_3000_m_1138508961

★ Помещение у дороги, возле метро 3000 м²

2 900 000 ₽ в месяц
Без залога

№ 1138508961, размещено 11 декабря в 11:18 | 233 (+7)



8 985 741-22-15

Написать сообщение
Отвечает около часа

Собственник

Агентство
На Avito с 05 декабря 2017



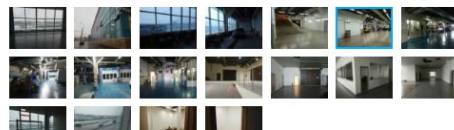
16 объявлений пользователя

Контактное лицо

Артем Игоревич

Адрес

Москва, м. Теплый стан, Новоясеневский пр-кт, 3Ас1 вл



★ Помещение у дороги, возле метро 3000 м² 2 900 000 ₽ в месяц Артем Игоревич 8 985 741-22-15 | Написать сообщение

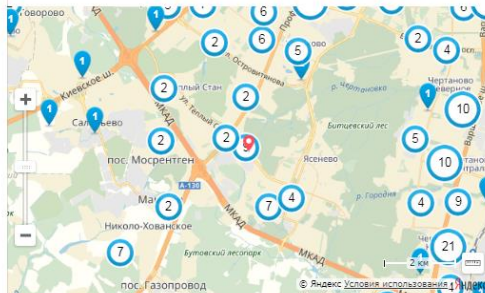


Площадь: 3000 м²

Адрес: Москва, Новоясеневский пр-кт, 3Ас1 вл

Теплый стан (700 м) Ясенево (1.5 км) Коньково (2.1 км)

Скрыть карту



Предложение от собственника! Комиссия отсутствует!
В аренду предлагается здание 3 000 кв.м. Возможно деление площади: 1 этаж-500 кв.м., 2 этаж-1000 кв.м.

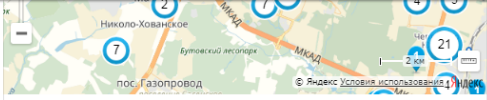
Адрес расположения: Новоясеневский пр-кт д.3а с.1

Доступность до метро: Станция метро «Теплый стан» расположена в 250



Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_u_dorogi_vozle_metro_3000_m_1138508961

Помещение у дороги, возле метро 3000 м² 2 900 000 ₽ в месяц | Artem Игоревич | 8 985 741-22-15 | Написать сообщение



Предложение от собственника! Комиссия отсутствует!
 В аренду предлагается здание 3 000 кв.м. Возможно деление площади: 1 этаж- 500 кв.м.; 2 этаж-1000 кв.м.
 Адрес расположения: Новосеневский пр-кт д.3а с.1
 Доступность до метро: Станция метро «Тёплый стан» расположена в 250 метрах от здания.
 Этажность: 2 этажа
 Характеристики помещения: 1 этаж- Офис+ремзона+ склад+покраска+ автомойка (возможно всё убрать). 2 этаж- Офисы+выставочная зона+ремзона.
 Коммерческие условия: Стоимость от 966 рублей за кв.м. Окончательная стоимость обсуждается на переговорах.
 Преимущества:
 1)Хороший трафик;
 2)Станция метро находится рядом;
 3)Возможна аренда различной площади от 1500 до 3000 кв.м. ;
 4)Идеально подойдет под большой магазин, клуб, фитнес, выставочный центр, автосалон, автосервис, супермаркет, автомагазин, выставочный центр, рассмотрю все варианты.
 Потенциальным арендаторам: Просьба звонить только по указанному номеру телефона при заинтересованности по площадям!
 Приглашаем к сотрудничеству брокеров и агентов.


Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_2200_m_894291435

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2200_m_894291435

Помещение свободного назначения, 2200 м² 2 200 000 ₽ в месяц | Залог 2 200 000 ₽

№ 894291435, размещено 15 ноября в 09:37 | 3102 (+3)




8 495 432-01-17

Написать сообщение

Getainvest
 На Avito с февраля 2014
 Активность

19 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Евгений
 Адрес: Москва, м. Молодежная, Можайское шоссе, вл.168





Площадь: 2200 м²

Адрес: Москва, Можайское шоссе, вл.168
 ● Молодежная (4.1 км) ● Кунцевская (4.7 км) ● Крылатское (5.6 км)
 Скрыть карту

автосалон x Карта Нижн x Купить гото x Аренда ком x доставка ни x Торговое п x Помещение x Аренда ком x Сдам торго x

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_2200_m_894291435

Помещение свободного назначения, 220... 2 200 000 в месяц Евгений 8 495 432-01-17 | Написать сообщение

Помещение на 2-ом этаже идеально подойдет для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, ателье. Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к въезду. На 3-м этаже есть складское помещение 1000 м².

Расположение: пересечение МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ:

- транспортный поток 200 000 авт/сутки
- удобный заезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новая транспортная развязка, незагруженное западное направление)
- парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автосалоном + многоуровневый паркинг в шаговой доступности от автосалона)
- транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том числе бесплатные, от м. Молодежная, Куцецкая и Славянский бульвар)
- развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафе, гипермаркет «Ашан», активно-развивающийся БЦ класса «А»)

Комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов.

Покалывать

Аналоги предложений о продаже административного здания

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2h-etazhnoe_1962_m_1071121662

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2h-etazhnoe_1962_m_1071121662

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения | В каталог | Следующее —

Здание 2х-этажное, 1962 м² № 1071121662, размещено 19 декабря 2017 2421 (+6)

95 000 000 ₽ [Купить в ипотеку](#)



8 916 309-99-77

Написать сообщение

ООО "Ви Си Инфинити Один" Агентство На Avito с июня 2017 Завершено 10 объявлений


9 объявлений пользователя

Контактное лицо Дмитрий Адрес Москва, м. Авиамоторная, Энтузиастов шоссе, 30

Кадастровый номер 77:03:040***** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 1962 м²




Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2h-etazhnoe.1962_m_1071121662

Здание 2х-этажное, 1962 м² 95 000 000 ₽ Дмитрий 8 916 309-99-77 Написать сообщение

Площадь: 1962.4 м²

Адрес: Москва, Энтузиастов шоссе, 30
 М Авиамоторная (500 м) М Андроновка (1 км)
 М Шоссе Энтузиастов (1.9 км) Скрыть карту



Продается нежилое здание торгово-административного формата, общей площадью 1962,4 кв.м. на земельном участке, общей площадью 1342 кв.м. Земельный участок находится в долгосрочной аренде до 2030 года.


Пожаловаться

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

7,4 ИПОТЕКА


НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 2,86 МЛН РУБ



Квартиры с дизайнерской отделкой от 2,86 млн руб. 4 стила и 7 видов на любой вкус.

ЖК Видный Город САЙТ



Не успели в декабре. Заморозили цены до 25.01. Дилер Mercedes-Benz.

Звезда Столицы Каширка САЙТ


<https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/>

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/>

Здание, 4 530 м²

Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 13 На карте
 Шоссе Энтузиастов, 15 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



6 фото

ЦИАН ID 41056


Площадь Этажность

220 000 000 ₽
 48 565 ₽ за м²
 Следить за изменением цены

PRO ID 41056

Показать телефон

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/14585078/>



220 000 000 ₹
48 565 ₹ за м²
[Следить за изменением цены](#)

PRO
ID 41056
[Показать телефон](#)

Площадь: **4 530 м²** Этажность: **3 этажа**

ОСЗ, 1 я линия домов, хорошая внутренняя отделка, второй свет, перекрытия жб, наличие грузовых лифтов, эксплуатируемое подвальное помещение, высота потолка в здании и подвале 2,9-3,9, под зданием 2 въезда, 4 входа в здание, 10 сот. земли (возможно увеличение) под парковку, возможность надстройки и отдельного входа на территорию, огороженная территория, перспектива близости 4 кольца, собственник юр лицо, ДКП, подробности по телефону. Торг

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)


О здании

Возможное назначение	Офисно-производственный комплекс	Состояние	Требуется косметический ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	4 530 м²
Линия домов	Первая		

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6475.1_m_947898067

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6475.1_m_947898067

Продам помещение свободного назначения, 6475.1 м² **302 813 167 ₹**
№ 947898067, размещено 16 декабря 2017 [82 \(+6\)](#) [Купить в ипотеку](#)



8 926 793-64-31
[Написать сообщение](#)

АСКС
Агентство
Контактное лицо
ООО "АСКС"
Адрес:
Москва, м. Рижская, 1-я Мылкинская улица, 3с1

АСКС
Реализация залоговых объектов недвижимости по РФ
[44 объявления агентства](#)

МЕТРО

Площадь: 6475.1 м²
Адрес: Москва 1-я Мылкинская улица 3с1

← → 🌐 Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6475.1_m_947898067 🔍 ⭐

☆ Продам помещение свободного назначе... 302 813 167 ₽ ООО "АСКС" 8 926 793-64-31 Написать сообщение

Продается офисное здание общей площадью 6 475,1 кв.м. и право аренды на функционально обеспечивающий его земельный участок общей площадью 1781 кв.м.

Этажность 6 + подвал.
 Год постройки: 1978 год
 Назначение: офисное
 Наземная автостоянка на 50 машин, территория - огорожена.
 Помещения подвала общей площадью 158,9 кв. м. - складские.
 Расположено на земельном участке общей площадью 1 781 кв.м. находящемся в долгосрочной аренде (49 лет) у Департамента земельных ресурсов города Москвы.
 Высота потолков - 2,7 м.

Здание обеспечено инженерными системами. Все инженерные коммуникации в хорошем состоянии.
 Вентиля-вытяжная, система кондиционирования потолочного типа.
 Отопление централизованное.
 Телефония МГТС, коммерческие линии.
 Сигнализации пожарная и охранная, система видеонаблюдения.
 Лифты 3 - пассажирские.
 Фундамент: ж/б
 Материал стен - кирпич;
 Перекрытия - железобетонные

2005-2006 год проводился капитальный ремонт здания, Москва г, Северо-Восточный административный округ, 1-я Мытищинская улица 3с1, м. Рижская, продается Нежилое помещение, общ. пл. 6475.1 кв.м., 6/6 этаж

📍 📞 📧 📷 📺 📧 📧

Пожалуйста

Автомобиль в лизинг – доступнее чем автокредит
 ООО «Альфа-Лизинг» САЙТ

Квартира за 4 883 481р
 88,6 кв. м, Улицы - 16 411 руб/мес, Ж/к Ленинский м. Чародейская - 7 мин пешком

Аналоги предложений об аренде административного здания

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_949183159

← → 🌐 Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_949183159 🔍 ⭐

☆ Сдам офисное помещение, 1500 м² № 949183159, размещено вчера в 17:03 📞 457 (+6) 1 525 424 ₽ в месяц Залог не указан

Площадь: 1500 м²; Класс здания: b

8 495 637-80-29

Написать сообщение

ILM Агентство

Адрес: Москва, м. Алтуфьево, Новгородская ул., 1

ILM Компания ILM оказывает комплексные услуги корпоративным клиентам на рынке коммерческой недвижимости.

2017 объявлений агентства

Прямая аренда офиса от 10кв.м. usrep.ru


Сдам офисное помеще... Просторный офис 2200... Сдам офисное помеще... Карта Нижнего Новгоро...

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1500_m_949183159

☆ Сдам офисное помещение, 1500 м² 1 525 424 ₪ в месяц ILM в 495 637-80-29 Написать сообщение


Площадь: 1500 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, Новгородская ул., 1
 м. Алтуфьево (1.1 км) м. Бибирево (1.6 км) м. Отрадное (3.3 км)
 Скрыть карту





Офис в аренду 1500 метров. Современный офисный комплекс состоящий из шести зданий. Общая площадь 50 000 кв. м. СВАО. Удобный доступ к Алтуфьевскому ш. и МКАД. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы и коммунальные платежи включены в стоимость.

Прямая аренда офиса от 10 кв.м.
 usrep.ru



Офисы от 260 м2 в Москве
 promo.olymptic-hall.ru


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prostornyy_ofis_2200_m_s_remontom_sobstvennik_1066687448

Сдам офисное помеще... Просторный офис 2200... Сдам офисное помеще... Карта Нижнего Новгоро...

Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prostornyy_ofis_2200_m_s_remontom_sobstvennik_1066687448

☆ Просторный офис 2200 м² с ремонтом. Собственник 2 383 333 ₪ в месяц
 Залог 2 383 333 ₪

№ 1066687448, размещено 21 ноября в 15:25 265 (+9)



8 926 424-64-76

Написать сообщение

БЦИнформ
 Агентство
 На Avito с сентября 2015
 Завершено 5004 объявления


1470 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Максим Анатольевич

Адрес
 Москва, м. Бибирево, Алтуфьевское шоссе, 44

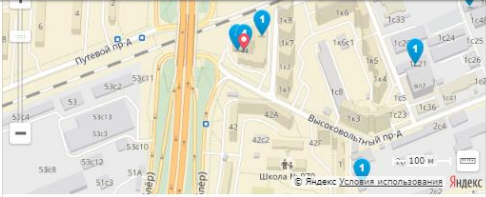
Площадь: 2200 м²

Для неё



Сдам офисное помеще... Просторный офис 2200... Сдам офисное помеще... Карта Нижнего Новгоро...
 Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prostornyy_ofis_2200_m_s_remontom_sobstvennik_1066687448

☆ Просторный офис 2200 м² с ремонтом. С... 2 383 333 ₪ в месяц Максим Анатольевич 8 926 424-64-76 Написать сообщение



Офисное помещение 2200 м² на 3 этаже бизнес центра. Просторный офисный блок кабинетной планировки, готов к въезду. Состояние за выездом арендатора.

Потолок - армстронг, пол - ковролин, стены - под покраску. В офисе выполнен современный ремонт, качественная отделка. Высота потолка 3м. Полное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Коммунальные услуги, электроэнергия входят в стоимость!

Выгодные условия аренды!

Арендаторам гарантируются комфортные условия работы. Работает вкусное кафе. Есть собственный охраняемый паркинг.

Здание делового центра находится в районе Отрадное. Ближайшие станции метро Бибирево, Отрадное. Удобный выезд на ТТК и МКАД через Алтуфьевское шоссе.

Есть еще похожие площади в данной локации!


Аренда в ТЦ Шолохов
 Ново-Переделкино, павильоны в зоне гипермаркета от 30 000 руб. м²/год
 office2.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1512.4_m_960934207

Сдам офисное помеще... Просторный офис 2200... Сдам офисное помеще... Карта Нижнего Новгоро...
 Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1512.4_m_960934207

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

☆ Сдам офисное помещение, 1512.4 м² 1 602 119 ₪ в месяц
 № 960934207, размещено 11 декабря в 23:02 577 (+8) Залог не указан



8 495 637-80-29

Написать сообщение

ILM
 Агентство

Адрес:
 Москва, м. Бабушкинская, Дежнева пр-д, 1

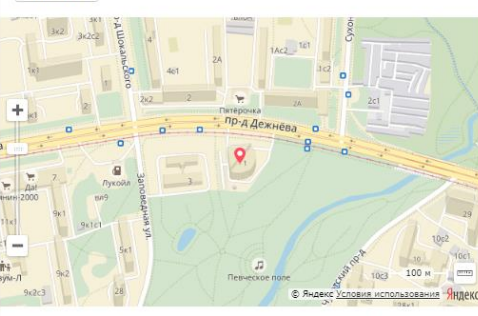
ILM
 Компания ILM оказывает комплексные услуги корпоративным клиентам на рынке коммерческой недвижимости.

2017 объявлений агентства

Для неё

Сдам офисное помеще... | Просторный офис 2200... | Сдам офисное помеще... | Карта Нижнего Новгоро... | Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_1512.4_m_960934207

Сдам офисное помещение, 1512.4 м² | 1 602 119 ₽ в месяц | ILM | 8 495 637-80-29 | Написать сообщение



Скрыть карту

«Игра на вылет 16+» **599,00** руб. **METRO**

Аренда в ТЦ Шолохов
Ново-Переделкино, павильоны в зоне гипермаркета от 30 000 руб. м2/год
office2.ru

Офис в аренду 1512.4 метров. Бизнес центр представляет собой композицию в стиле модерн из двух разноэтажных объемов: 7-этажного полукруга и 11-этажного треугольника, соединенных многоярусным стеклянным атриумом, освещаемым естественным светом. Общая площадь 16 673 кв. м. Эффективные планировки этажей. Развита инфраструктура: отделение Сбербанка РФ, Ледовый дворец "Медведково", рестораны, фитнес-центр, магазин "Детский Мир", магазины и благоустроенные торговые комплексы, аптека, туристические агентства, салон красоты. Непосредственный доступ на ул. Менжинского и Енисейская. Удобный доступ к Ярославскому и Алтуфьевскому ш. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы не включены в стоимость, коммунальные платежи входят в стоимость.

Пожаловаться

Аналоги предложений об аренде здания автосервиса

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-186987106>

Яндекс.Карты — подро... | Новая вкладка | Производство в аренду | Коммерческая недвиж... | Коммерческая недвиж... | Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-186987106>

30 ФЕВРАЛЯ ПРАЗДНИК ГРУЗИИ georgian-legend.ru

432 000 РУБ. Производство в аренду
Без комиссии
Нововладыкинский проезд, д.2, Отрадное, Москва
Окружная 600 м

В избранное
Получать похожие объявления

Апекс Недвижимость
Размещает объявления: 4 года 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 522
Открыть другие объекты в аренду: 1000+
Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 369-67-24

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 4

Новостройка в Нижегородском р-не
жк-дом-с-террасами.рф

Яндекс.Карты — подро... Новая вкладка x Производство в аренду x Коммерческая недвиж... x Коммерческая недвиж... x

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-186987106>

432 000 РУБ. Производство в аренду
 Без комиссии Нововладыкинский проезд, д.2, Отрядное, Москва
 Окружная 600 м

Включить автопоиск
 В избранное

Аренда пл. 432 м2 под производство, автосервис

Лот №188854 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 432 м2 под производство, автосервис м. Владыкино в административном здании в СВАО. Сдается в аренду техцентр-автосервис площадью 432 м2 (с оборудованием). Есть покрасочная камера, подъемники. Рядом удобная транспортная развязка около м. Владыкино. Имеются также помещение под офисы, складское помещение 350 кв.м, раздевалки для персонала. Центральные коммуникации, охраняемая территория, парковка. Возможно увеличение площади. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.
 Конт. лицo: Виталий Викторович, доб. 206, ЛОТ №188854

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 432 000 РУБ.	Тип объекта: Производство
Цена за м²: 1 000 РУБ.	Площадь: 432 м²
Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 01/12/2017
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 02/08/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 186987106

Расположение
 Нововладыкинский проезд, д.2, Отрядное, Москва

Новостройка в Нижегородском р-не
 жк-дом-с-террасами.рф

ЖК "Английский Квартал"
 Акция: Персональные новогодние скидки. Cash back до 10%. Звоните! english

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184894873>

Яндекс.Карты — подро... Новая вкладка x Производство в аренду x Коммерческая недвиж... x Коммерческая недвиж... x

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184894873>

240 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
 Без комиссии Ярославской шоссе Эк2с2, Ярославский, Москва
 Свиблово 1,37 км

В избранное
 Получить похожие объявления

Иван
 Размещает объявления: 6 мес.
 Открыть другие объекты в аренду: 1
 Всего за 3 месяца: 0

8 999 903-79-98

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ответхранение без переплат за м2
 sklad-nn.com

ГРУЗИЙ georgian-legend.ru

СРОС СITY HALL

АВТОТЕХЦЕНТР
 Экспресс замена масла
 Регулировка фар

Яндекс.Карты — подро... Новая вкладка x Производство в аренду x Коммерческая недвиж... Коммерческая недвиж... x

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184894873>

240 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
Без комиссии
Ярославской шоссе Эк2с2, Ярославский, Москва
Свиблово 1,37 км

Включить автопоиск
В избранное

Автосервис
Сдаётся в аренду помещение под автосервис, площадь 240 кв.м. В данном помещении 15 лет находился автотехцентр. Все вопросы по тел.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться
Распечатать
Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 240 000 РУБ.
Цена за м²: 1 000 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ.
Комиссия: нет
Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое
Площадь: 240 м²
Дата обновления объявления: 05/12/2017
Дата публикации объявления: 14/06/2017
Номер в каталоге: 184894873

Расположение
Ярославской шоссе Эк2с2, Ярославский, Москва
Ярославский

Свиблово 1,4 км
Ростокино 1,4 км
Ботанический сад 2,4 км

Ответственное хранение без переплат за м2
sklad-nn.com

Яндекс.Директ

SONY XPERIA X
Закажите прямо сейчас
купить

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196534594>

Яндекс.Карты — подро... Новая вкладка x Производство в аренду x Коммерческая недвиж... Коммерческая недвиж... x

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196534594>

252 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
Без комиссии
Дмитровское шоссе, 9бс1, Бескудниковский, Москва
Лихоборы 3,18 км

В избранное
Получать похожие объявления

Максим
Размещает объявления: 5 лет 4 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 3

8 926 832-71-92

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Ответственное хранение Н.Новгород
sklad-nn.com

Связаться с владельцем Показать номер

Яндекс.Карты — подро... Новая вкладка x Производство в аренду x Коммерческая недвиж... x Коммерческая недвиж... x

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-196534594>

252 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду
 Без комиссии
 Дмитровское шоссе, 96с1, Бескудниковский, Москва
 Лихоборы 3,18 км

Включить автопоиск
 В избранное

Связаться с владельцем Показать номер

Помещение свободного назначения, 315 м²

Сдается помещение первая линия домов. под автосервис, склад, дооборудование и т.д. на территории Техцентра, преимущественно по жестано-маларный цех. Помещение дилерского уровня, наливные полы, высокие потолки около 12м, освещение, отопление центральное, интернет, охрана, стоянка. 252000р./ в мес. Возможен долгосрочный договор аренды.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 252 000 РУБ.	Тип объекта: Другое
Цена за м ² : 800 РУБ.	Площадь: 315 м ²
Цена за кв. метр в год: 9 600 РУБ.	Дата обновления объявления: 18/12/2017
Комиссия: нет	Дата публикации объявления: 05/12/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 196534594

Расположение

Дмитровское шоссе, 96с1, Бескудниковский, Москва

Ответственное хранение Н.Новгород
 sklad-nn.com

Яндекс.Директ

ЖК "Английский Квартал"
 Акция. Персональные новогодние скидки. Cash back до 10%. Звоните! english.ru

Защищено | <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-186987106>

432 000 РУБ. Производство в аренду
 Без комиссии
 Нововладыкинский проезд, д.2, Отрадное, Москва
 Окружная 600 м

В избранное
 Получать похожие объявления

Апекс Недвижимость
 Размещает объявления: 4 года 11 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 522
 Открыть другие объекты в аренду: 1000+
 Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 369-67-24

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 4

Новостройка в Нижегородском р-не
 жк-дом-с-террасами.рф

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ 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:

Мартынова Элеонора Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2212 № 914912, выдан 16.08.2012г.

Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«20» апреля 2015г., регистрационный № 009445

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 «20» апреля 2015 года.

Президент

С.А. Табакова



0019422 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Мартынова Элеонора Валерьевна Паспортные данные: Сер. 2212 №914912 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не (код подразделения - 620-010) 16.08.2012
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-mnk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей . 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия № 223 по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»
<i>Мартынова Элеонора Валерьевна</i>	От Состраховщика 1: _____ (Начальник отдела страхования юридических лиц профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 121087, Москва, Баграмовский проезд, д.7, корп. 11
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008494109 от 22 июня 2017 г.
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**



zetta 0008494109

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна		
Адрес регистрации:	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
Паспортные данные:	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: Отдел УФМС России по Нижегородской области в городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
ИНН:	524308184509		
ВЫГ ОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,285%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	2 992 рубля 50 копеек. (Две тысячи девятьсот девяносто два рубля 50 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 2 992 рубля 50 копеек. (Две тысячи девятьсот девяносто два рубля 50 коп.)
По страхованию финансовых рисков	105 000 руб. 00 коп. (Сто пять тысяч) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю:	1 050 000 руб. 00 коп. (Один миллион пятьдесят тысяч) рублей 00 коп.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 01 июля 2017г. до 24 ч. 00 мин. 30 июня 2018 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2017г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования. Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности. 9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.			



Страхователь Мартынова Э.В. Мартынова Э.В. Страховщик Брусова О.А. Брусова О.А.

0008494109

0008494109

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.



Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 22.06.2017г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.  /Мартынова Э.В.	Представитель ООО «Зетта Страхование»:  Брусова О.А.
--	--

Страхователь  /Мартынова Э.В. Страховщик  /Брусова О.А.