



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу:
РФ, г. Москва, пойма реки Сетунь*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 361-18
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 14 декабря 2018г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 13 марта 2019г.

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «СК «АРС-Центр»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2019 г.

Конкурсному управляющему
ЗАО «СК «АРС-Центр»
г-ну Коробову К.В.

Уважаемый Константин Викторович!

В соответствии с Договором №361-18 от 30 октября 2018 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимости, принадлежащей ЗАО «СК АРС-Центр», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь.

Дата оценки – 14.12.2018 г.

Дата составления отчета – 13.03.2019 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Определение стоимости оцениваемого объекта произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно стандартам оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица 1
Рыночная стоимость

№	Объект оценки	Рыночная стоимость с общепринятым округлением с НДС, руб.	Рыночная стоимость с общепринятым округлением без НДС, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 890,1 кв. м	50 795 000	43 047 000
2	Нежилое здание общей площадью 217 кв. м	14 574 000	12 351 000
3	Нежилое здание общей площадью 921,6 кв. м	61 865 000	52 428 000
4	Нежилое здание общей площадью 819,3 кв. м	54 957 000	46 574 000
	Итого:	182 191 000	154 399 000

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

С уважением,
Директор ООО «Ребус»

 Д.А. Шакиров

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчета	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки	6
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
2.5. Декларация качества оценки.....	7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
2.8. Общие понятия и определения	9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	12
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	12
3.3. Общие данные по городу Москве.....	12
3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	16
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	18
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
4.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	29
4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект	30
4.2.1. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта	36
4.3. Анализ наиболее эффективного использования	38
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	40
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	40
5.2. Принципы оценки	40
5.3. Подходы оценки	40
5.4. Решение об оценке.....	42
5.5. Обоснование выбора применения подходов	42
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	43
6.1. Определение стоимости 1 кв. м репрезентативного земельного участка	43
6.2. Определение стоимости недвижимости	48
6.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	54
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	56
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения	56
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	56
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов	56
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	57

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №361-18 от 30 октября 2018 г., заключенный между ООО «Ребус» и ЗАО «СК «АРС-Центр», в лице конкурсного управляющего Коробова Константина Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.06.2018г. по делу № А40-97927/16-175-144Б.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки, стоимость которых рассчитана в настоящем отчете

№	Наименование объекта оценки	S, кв. м	Год постройки	Адрес местонахождения	Назначение
1	Нежилое здание	890,1	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.1	нежилое
2	Нежилое здание	217	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.2	нежилое
3	Нежилое здание	921,6	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.3	нежилое
4	Нежилое здание	819,3	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.4	нежилое

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3

Результаты оценки, полученные разными подходами

№	Объект оценки	Стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание общей площадью 890,1 кв. м	Не применялся	50 794 700	Не применялся
2	Нежилое здание общей площадью 217 кв. м	Не применялся	14 574 000	Не применялся
3	Нежилое здание общей площадью 921,6 кв. м	Не применялся	61 865 200	Не применялся
4	Нежилое здание общей площадью 819,3 кв. м	Не применялся	54 957 100	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№	Объект оценки	Рыночная стоимость с	Рыночная стоимость с
		общепринятым округлением с НДС, руб.	общепринятым округлением без НДС, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 890,1 кв. м	50 795 000	43 047 000
2	Нежилое здание общей площадью 217 кв. м	14 574 000	12 351 000
3	Нежилое здание общей площадью 921,6 кв. м	61 865 000	52 428 000
4	Нежилое здание общей площадью 819,3 кв. м	54 957 000	46 574 000
	Итого:	182 191 000	154 399 000

1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

А.Ф. Мухаметгареева

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимость, принадлежащая ЗАО «СК «АРС-Центр», расположенная по адресу: г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование объекта оценки	S, кв. м	Год постройки	Адрес местонахождения	Назначение
	1	Нежилое здание	890,1	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.1	нежилое
	2	Нежилое здание	217	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.2	нежилое
	3	Нежилое здание	921,6	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.3	нежилое
	4	Нежилое здание	819,3	1999	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.4	нежилое
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 к настоящему отчету.					
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Субъект права – ЗАО «СК «АРС-Центр» Вид права: собственность Обременения – не установлены.					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации процессе конкурсного производства					
Вид стоимости	Рыночная					
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений					
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.					

2.2. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата оценки	14 декабря 2018 года
Дата составления отчёта	13 марта 2019 года
Срок проведения оценки	14 декабря 2018 года – 13 марта 2019 года
Порядковый номер отчёта	361-18

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Закрытое акционерное общество «Строительная компания «АРС-Центр», в лице конкурсного управляющего Коробова Константина Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 20.06.2018г. по делу № А40-97927/16-175-144Б
Реквизиты Заказчика	Местонахождение: 121019, г. Москва, Гоголевский бульвар, 15. ИНН / ОГРН: 7704050434 / 1027700096918 от 5 августа 2002г.

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис №8419R/776/00045/8 от 05.07.2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018г. по 09.07.2019г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Мухаметгареева Алина Фуатовна
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы профессиональным оценщиком - с 2006 года. Основное образование высшее. Профессиональная переподготовка в ГОУ ВПО «Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 802472 от 28.02.2006г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 26 сентября 2014 г. за №540.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №8419R/776/00046/8 от 05.07.2018г. сроком на 1 год с 10.07.2018г. по 09.07.2019г. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p>
---	--

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20

мая 2015 г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки. Расчёты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных,

экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно

использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРП №90-27950979 от 07.11.2016г.;
2. Кадастровый паспорт №77/501/16-1401009 от 05.12.2016г.;
3. Выписка из ЕГРП №90-27951453 от 07.11.2016г.;
4. Кадастровый паспорт №77/501/16-1401367 от 05.12.2016г.;
5. Выписка из ЕГРП №90-27952466 от 07.11.2016г.;
6. Кадастровый паспорт №77/501/16-1401065 от 05.12.2016г.;
7. Выписка из ЕГРП №90-27951296 от 07.11.2016г.;
8. Кадастровый паспорт №77/501/16-1401071 от 05.12.2016г.

3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

3.3. Общие данные по городу Москве

Москва́ — 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 — 12 506 468 чел. (2018), 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 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Географическое положение. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр)

Экология. На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

Административно-территориальное деление. Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

• **Административный округ** — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

• **Район** — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

• **Поселение** — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Москва, Россия	
Административных округов	12
Районов	125
Поселений	21

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

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

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Население. Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 506 468 чел. (2018). Плотность населения — 4883,43 чел./км² (2018).

По «Росписному списку» («Переписной книге города Москвы 1638 года») в столице жило около 200 тысяч человек. К началу 18 века численность населения Москвы немного уменьшилась и по «ревизским сказкам» составляла: в 1710 году около 160 тысяч человек, в 1725 году — 140—150 тысяч, в 1740 году — 138,4 тысячи, в 1776 году — 161 тысячу человек. Перед войной 1812 года в Москве жило 270 тысяч человек, а после её окончания — 215 тысяч. в результате миграционного прироста в середине XIX века население Москвы увеличилось: в 1840 году — 349,1 тысячи человек, в 1856 году — 368,8 тысячи, в 1868 году — 416,4 тысячи человек

Экономика. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, бóльшая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Наиболее мощная российская ракета-носитель Протонразработана и производится на ГКНПЦ Хруничева

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»);
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»);
- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;

- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва;

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

• Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;

• Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК;

Рено Логан собирается на Автофрамосе

- Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
- Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств
- Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования
- Завод «Москабель»
- Московский нефтемаслозавод
- Трёхгорная мануфактура
- Московский судостроительный и судоремонтный завод
- Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году *индексу стоимости жизни* Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова

Наука. Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

Первые научные исследования в Москве начали проводиться в Московском университете с 1755 года. В XIX веке при университете стали возникать научные сообщества, изучавшие историю России, медицину, физику, русский язык и другие науки.

В 1828 году в Петербурге учреждается Румянцевский музей — крупное собрание книг, монет, рукописей, других этнографических и исторических материалов, который уже в 1861 году переводится в Москву, а в 1924 году на его базе создаётся Государственная библиотека СССР им. В. И. Ленина (с 1992 года — Российская государственная библиотека).

В XX веке в Москве начала формироваться сеть отраслевых научных учреждений. В Москве появились Всесоюзный институт минерального сырья (1904), Центральный аэрогидродинамический институт им. Жуковского (ЦАГИ) (1918), Физико-химический институт им. Л.Я.Карпова (1918), Московский технический университет связи и информатики (1921), Институт атомной энергии им. Курчатова (1943), Институт теоретической и экспериментальной физики (1945) и другие.

В советские времена в Москве стала сосредотачиваться академическая сеть. Были созданы или переведены в Москву: Всесоюзная академия сельскохозяйственных наук имени Ленина (1929), Академия наук СССР — Президиум АН СССР (переведена из Ленинграда в 1934 году), Академия медицинских наук СССР (1944), Академия педагогических наук РСФСР (1943).

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации и фото объектов оценки.

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте

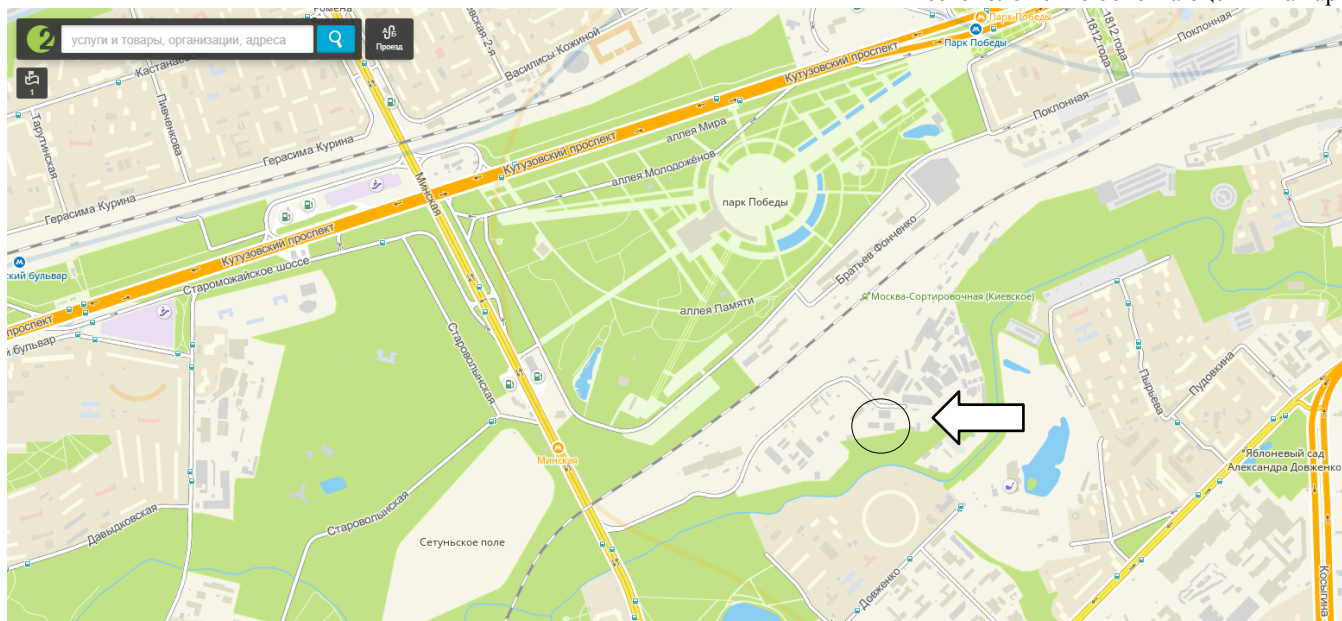


Таблица 5

Характеристики объектов оценки

Нежилое помещение общей площадью 890,1 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №90-27950979 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401009 от 05.12.2016г.
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ЗАО «СК «АРС-Центр»
Функциональное назначение:	Нежилое
Текущее использование:	По назначению
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.1
Общая площадь помещения, м ²	890,1
Год постройки	1999
Этажность	2
Обременения	Не зарегистрированы
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

Нежилое помещение общей площадью 217 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №90-27951453 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401367 от 05.12.2016г.
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ЗАО «СК «АРС-Центр»
Функциональное назначение:	Нежилое
Текущее использование:	По назначению
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.2
Общая площадь помещения, м ²	217
Год постройки	1999
Этажность	1
Обременения	Не зарегистрированы
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные
Нежилое помещение общей площадью 921,6 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №90-27952466 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401065 от 05.12.2016г.
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ЗАО «СК «АРС-Центр»
Функциональное назначение:	Нежилое
Текущее использование:	По назначению
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.3
Общая площадь помещения, м ²	921,6
Год постройки	1999
Этажность	1
Обременения	Не зарегистрированы
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные
Нежилое помещение общей площадью 819,3 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРП №90-27951296 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401071 от 05.12.2016г.
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ЗАО «СК «АРС-Центр»
Функциональное назначение:	Нежилое
Текущее использование:	По назначению
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.4
Общая площадь помещения, м ²	819,3
Год постройки	1999
Этажность	1
Обременения	Не зарегистрированы
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

Фотографии объектов оценки



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ¹

Внешнеэкономическая деятельность

Основные показатели внешней торговли Российской Федерации (по методологии платежного баланса) за январь - август 2018 г. приведены в следующей таблице.

Макроэкономические показатели

	2017	Янв.-авг. 2017	Янв.-авг. 2018	Авг. 2017	Авг. 2018
Рост потребительских цен, %	2,5	1,8	2,4	-0,5	0,0
Рост цен производителей, %	8,4	0,9 ²	9,4 ¹	-0,5 ¹	0,3 ¹
Рост денежной базы, % ²	8,6	1,3	4,5	0,2	1,0
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	6,5	4,4	-11,2	-0,8	-4,9
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-0,9	-2,8	-7,0	-2,3	-3,1

	2017	Янв.-авг. 2017	Янв.-авг. 2018	Авг. 2017	Авг. 2018
ВВП, млрд руб.	92 037	57 267 ³	63 811 ³	7615 ³	8179 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	53,0	50,1	69,7	51,0	71,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	58,3	58,4	60,5	59,7	66,1

	Янв.-июл. 2018 в % к янв.-июл. 2017	Июл. 2018 в % к июл. 2017	Июл. 2018 в % к июн. 2018
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	102,7	102,8	100,5
Индекс промышленного производства	103,1	103,9	99,7

Исполнение федерального бюджета		2017	Закон о бюджете 2018 ⁴	Янв.-авг. 2018 ⁵	Июл. 2018	Авг. 2018 ⁵
Доходы	Млрд руб.	15089	17073	12223	1869	1727
	% ВВП	16,4	17,4	19,2	21,9	21,1
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	5972	7235	5502	749	818
	% ВВП	6,5	7,4	8,6	8,8	10,0
Расходы	Млрд руб.	16420	16591	10261	1355	1227
	% ВВП	17,8	16,9	16,1	15,9	15,0
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	709	824	568	106	78
	% ВВП	0,8	0,8	0,9	1,2	1,0
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-1331	482	1962	514	500
	% ВВП	-1,4	0,5	3,1	6,0	6,1
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-622	1306	2530	620	579
	% ВВП	-0,7	1,3	4,0	7,3	7,1
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7303	-6753	-3539	-235	-317
	% ВВП	-7,9	-6,9	-5,5	-2,7	-3,9

¹ «Обзор экономических показателей на 23 сентября 2018 года», http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_09.pdf. Далее в отчете наименование таблиц и диаграмм аналитики использована как в оригинале, без приведения к общему тексту по отчету

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-июль и июль соответствующего года

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок, принятых 3 июля 2018 года

⁵ Предварительные данные

Внешнеэкономическая деятельность

Вступили в силу санкции США против России в соответствии с законом США о контроле и уничтожении химического и биологического оружия. Они включают запрет на экспорт военной техники и технологий двойного назначения в Россию (за исключением экспорта, предназначенного для проектов космического сотрудничества, дочерних предприятий американских компаний в России, сектора гражданской авиации) и запрет на предоставление российским компаниям кредитов, гарантий и других видов финансирования со стороны госагентств США.

Экспортная пошлина на нефть в РФ с 1 октября 2018 года увеличится на 7,5 доллара и составит 137,5 долл/т.

Пошлина на высоковязкую нефть составит 22,7 долл/т.

Льготная ставка пошлины на нефть для ряда месторождений Восточной Сибири, каспийских месторождений и Приразломного месторождения в связи с новой формулой расчета, принятой в рамках налогового маневра в нефтяной отрасли, сохранится на нулевом уровне.

Пошлина на светлые нефтепродукты и масла составит 41,2 долл/т., на темные – 137,5 долл/т., на товарный бензин – 41,2 долл/т., прямогонный бензин (нафта) – 75,6 долл/т. Пошлина на сжиженный газ останется на нулевом уровне.

Таблица 2.1 Ставки экспортных пошлин на сырую нефть, долл. за тонну

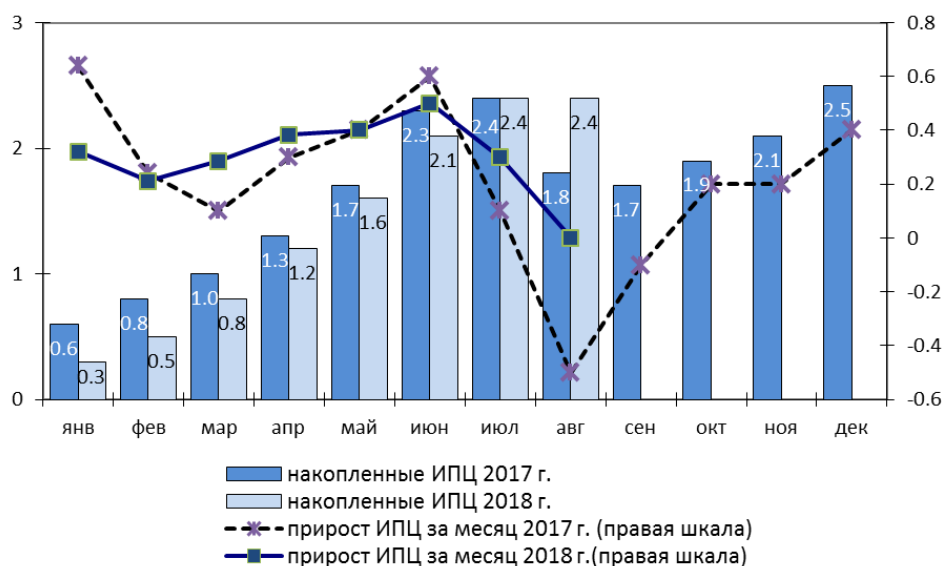
	январь	фев.	мар.	апр.	май	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.
2015	170,2	112,9	105,8	130,8	116,5	144,4	143,1	133,1	109,2	91,5	97,1	88,4
2016	73,3	52,0	39,5	54,9	66,0	80,6	95,9	90,1	80,0	91,9	92,7	90,4
2017	79,1	89,5	91,0	88,9	84,0	80,0	80,9	74,4	84,1	87,9	96,1	105,0
2018	111,4	120,1	119,5	111,4	118,5	131,8	139,1	135,4	130,0	137,5		

Денежно-кредитная политика

Банк России повысил ключевую ставку на 0,25 п.п. до уровня 7,5% (с 17 сентября). Регулятор обосновал данное решение усилением инфляционных рисков. На фоне ослабления рубля (в результате оттока капитала, в свою очередь вызванного геополитическими рисками, хотя в пресс-релизе Банка России они явно не упоминаются) возросли стоимость импорта и инфляционные ожидания; с другой стороны, на последние оказывает влияние и повышение НДС с 1 января 2019 г. По прогнозам ЦБ, потребительская инфляция к концу года составит 3,8-4,2%, достигнет максимума в первом полугодии 2019 г. и по итогам 2019 г. должна составить 5,0-5,5%. При этом исчерпание эффекта произошедшего ослабления рубля и повышения НДС, и возврат показателя инфляции к целевому ориентиру 4% можно ожидать во втором полугодии 2019 г.

Инфляция

Динамика индекса потребительских цен (%)



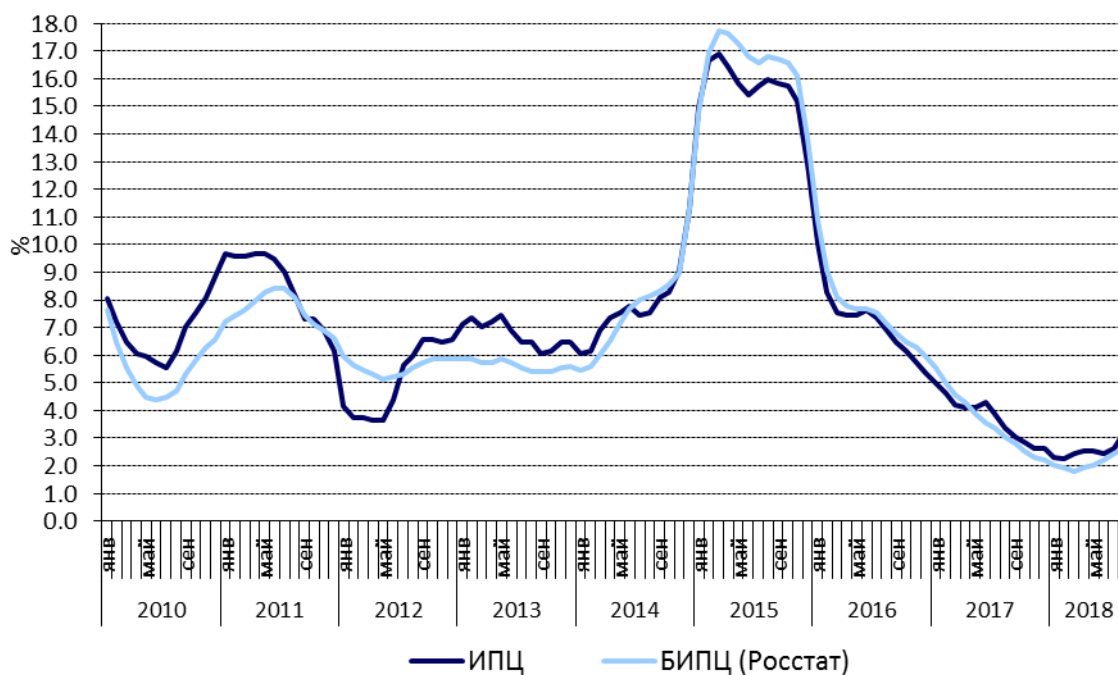
В августе 2018 года потребительские цены в среднем по России не изменились по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост цен составил 2,4%. Напомним, что в августе прошлого года инфляция равнялась -0,5% (м./м.). Инфляция в годовом выражении выросла в августе текущего года до 3,1% против 2,5% месяцем ранее, что соответствовало прогнозам экспертов.

Отсутствие традиционной для августа дефляции было ожидаемым в условиях активизации роста цен на продовольственном рынке. Если в первой половине 2018 года умеренная динамика цен на продовольственные товары сдерживала рост агрегированного ИПЦ, то во втором полугодии, напротив, именно в данном сегмента присутствуют наиболее значительные инфляционные риски. Так, в отчетном месяце прирост цен на продовольственные товары в годовом выражении составил 1,9% против 0,5% месяцем ранее и -0,2% в июне 2018 года. Прирост цен на плодоовощную продукцию составил 3,3% (г./г.) против -9,8% в июне и -6,7% в июле текущего года. Среди других продовольственных товаров третий месяц подряд ускоренными темпами дорожает мясо и птица (1,5-1,7% в месяц). Рост инфляционного давления в сегменте продуктов питания связан с сокращением предложения отдельных сырьевых товаров (в частности, мяса и птицы, зерновых культур).

Сезонно скорректированный ИПЦ в сегменте продовольственных товаров (без учета плодоовощной продукции и алкогольных напитков) увеличился в августе до 0,4% (м./м.) против 0,2% весной текущего года. В других сегментах потребительского рынка сезонно скорректированные показатели инфляции остаются стабильными – 0,3% в сегменте непродовольственных товаров и 0,2% в сегменте платных услуг. Таким образом, можно заключить, что к настоящему моменту факторы ослабления рубля и роста инфляционных ожиданий не оказывали негативного влияния на базовую инфляцию (не учитывающую динамику цен на продовольственные товары). Однако, учитывая усиление тенденции к обесценению рубля и повышение НДС, уже в осенние месяцы ожидается рост показателей базовой инфляции.

Возросшие инфляционные риски послужили причиной пересмотра ключевой ставки Центрального банка в сторону повышения на сентябрьском заседании (до 7,50% против 7,25%). По нашим прогнозам инфляция по итогам текущего года составит 4,2%, а в 2019 году вырастет до 5,0-5,2%.

Динамика индексов потребительских цен (г./г.)

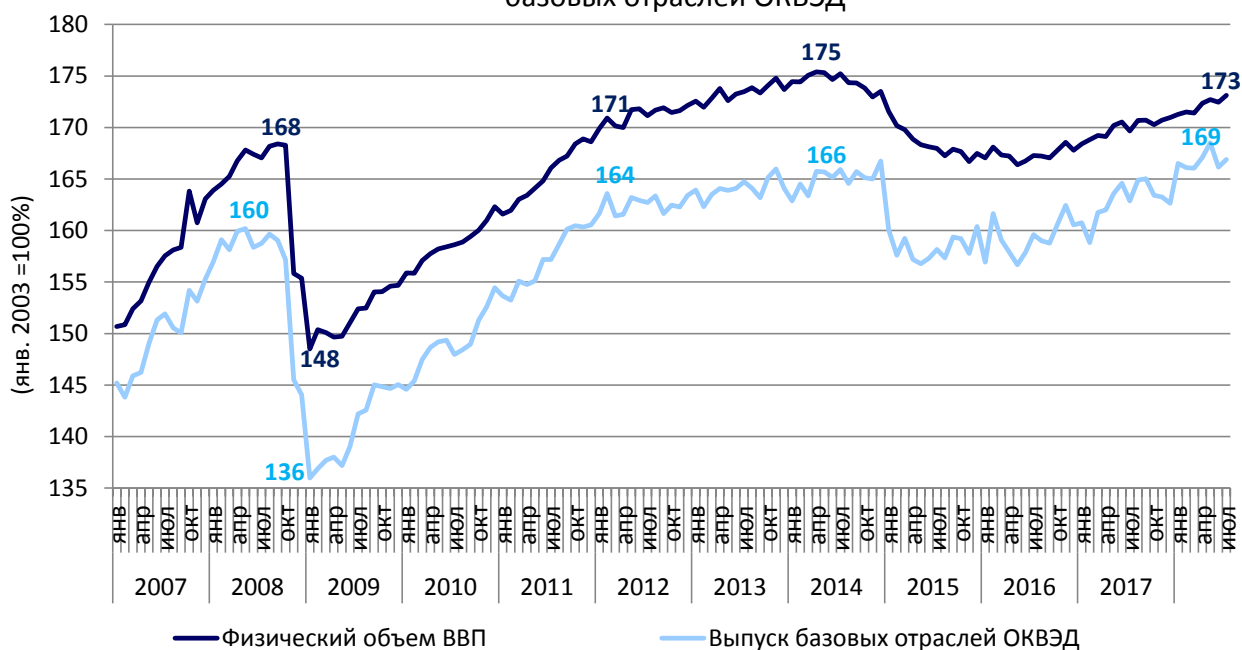


Валовой внутренний продукт

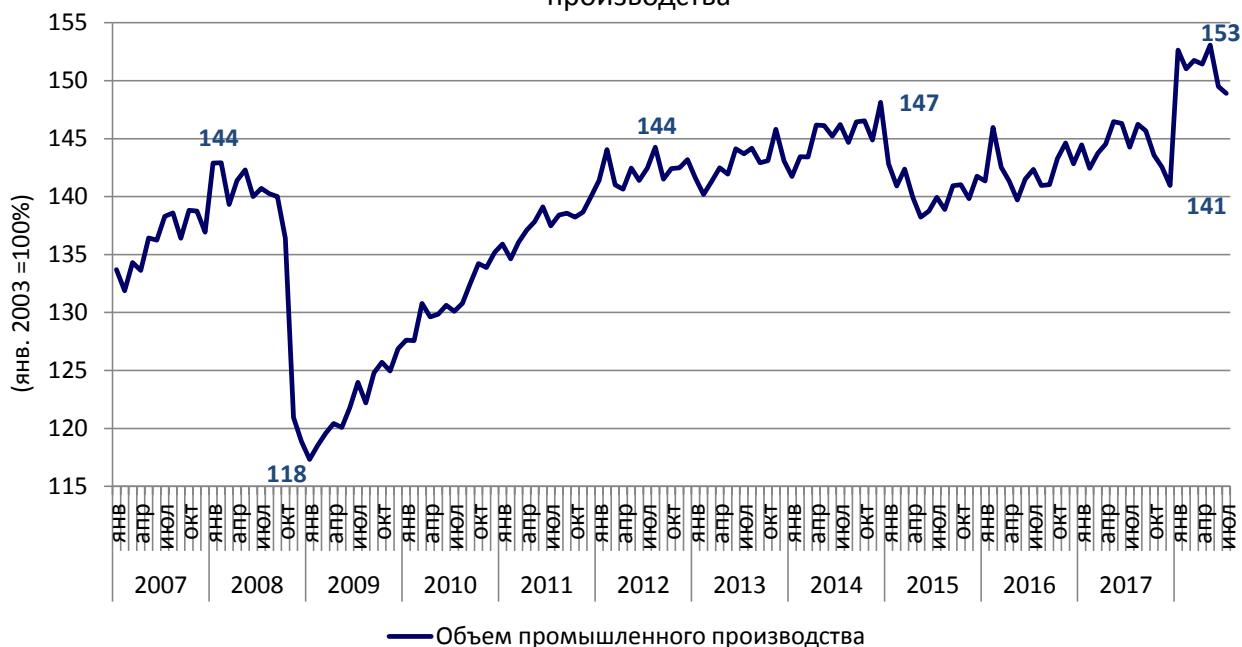
По оценке Росстата, во II кв. текущего года прирост ВВП в годовом сопоставлении составил 1,8% после 1,3% в I кв. и 0,9% в IV кв. прошлого года. По оценкам Минэкономразвития, в июне и июле темп роста ВВП составил 1,1% и 1,8% соответственно, в то время как мае он превышал 2,0%. В июле по

сравнению с июнем темпы роста экономики увеличились в основном за счет восстановления динамики промышленного производства.

Очищенный от сезонности физический объем ВВП и индекс выпуска базовых отраслей ОКВЭД



Очищенный от сезонности физический объем промышленного производства



Добыча полезных ископаемых в июле выросла в годовом сопоставлении на 3,2%, в январе-июле – на 2,1%. Динамику добычи нефти в России продолжает сдерживать выполнение сделки ОПЕК+. Выпуск в обрабатывающей промышленности в июле вырос на 4,6%, а в январе-июле в целом – на 4,1%. Обеспечение электрической энергией, газом и паром и кондиционирование воздуха увеличилось в июле на 1,8%, а в январе-июле в целом – на 1,9%.

Потребление, инвестиции

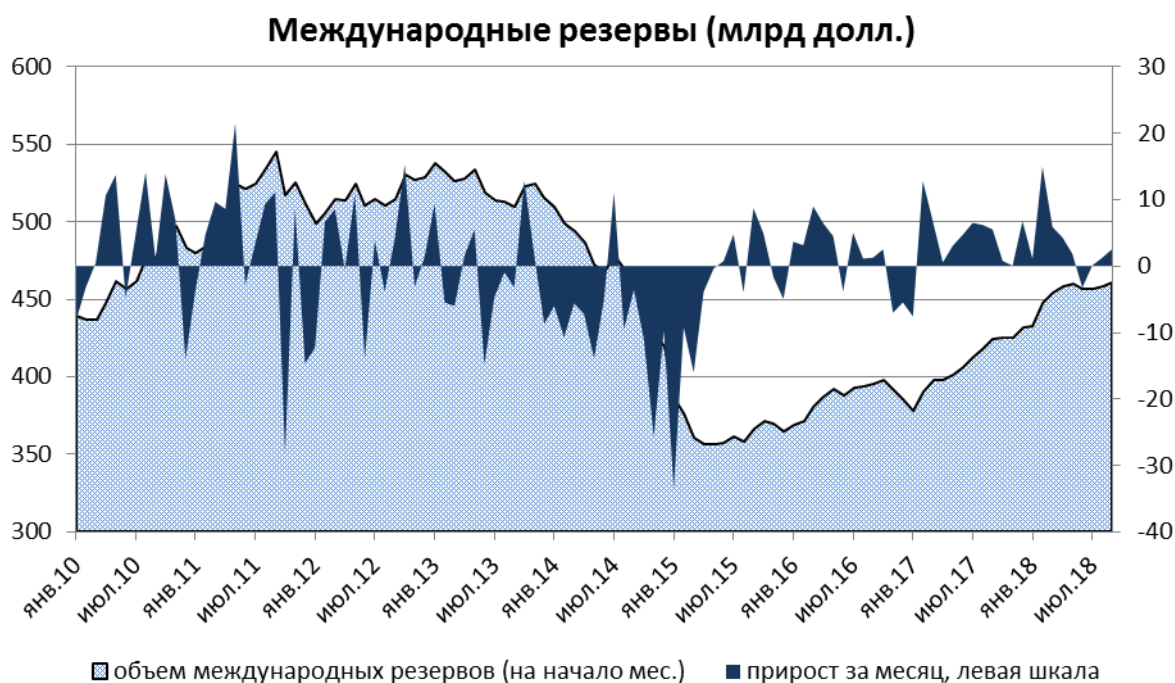
Темп роста оборота розничной торговли в годовом сопоставлении в июле и январе-июле составил 2,5%. Объем платных услуг населению показал прирост на 1,6% в июле и на 2,7% в январе-июле в целом.

Инвестиции в основной капитал в 2017 г. впервые за несколько лет показали положительную динамику, увеличившись на 4,4%. В 2018 г. сохранился относительно высокий спрос на

машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. По данным Росстата, в I кв. текущего года инвестиции в основной капитал сохранили позитивную динамику и увеличились на 3,6% г/г. При этом отмечен существенный спад объема строительных работ, который, вероятно, объясняется завершением строительства Крымского моста. Во II кв. темп роста инвестиций в основной капитал снизился до 2,8% главным образом за счет сокращения инвестиционного импорта. При этом динамика объема строительных работ во II кв. улучшилась по сравнению с I кв.

Динамика международных резервов

По итогам августа 2018 года международные резервы Российской Федерации выросли на 2,6 млрд долл. (0,6%). По данным на 1 сентября 2018 года объем золотовалютных резервов равнялся 460,6 млрд долл., что соответствует максимальному уровню с сентября 2014 года.



Изменения основных компонентов международных резервов в отчетном месяце были разнонаправленными. Так, снижение объемов монетарного золота в составе международных резервов равнялось 0,1 млрд долл. (главным образом, по причине снижения рыночных цен), тогда как прочие валютные активы выросли на 2,8 млрд долл. При этом изменения в результате операций и переоценка в результате изменения валютного курса внесли положительный вклад в динамику прочих резервов (3,6 и 0,1 млрд долл. соответственно), тогда как влияние переоценки в результате изменения рыночных цен и прочих изменений было отрицательным (-0,1 и -0,8 млрд долл. соответственно).

Что касается динамики капитальных потоков, в январе-августе 2018 года, по предварительной оценке Банка России, чистый отток капитала из России составил 26,5 млрд долл. против 9,6 млрд долл. за аналогичный период годом ранее. Показатели оттока капитала из России резко выросли в июле-августе на фоне усиления внешних рисков.

Денежно-кредитная политика

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 14 сентября 2018 года, было принято решение повысить ключевую ставку на 0,25 п.п до 7,50% годовых. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России повышались в декабре 2014 года, тогда как с февраля 2015 года по март 2018 года регулятор последовательно снижал ставки. Отметим также, что накануне заседания эксперты по-разному оценивали возможную реакцию регулятора на усилившиеся инфляционные риски. Первый шаг в сторону ужесточения денежно-кредитной политики свидетельствуют о решимости Центрального банка противостоять указанным рискам даже в условиях сохраняющегося политического давления.

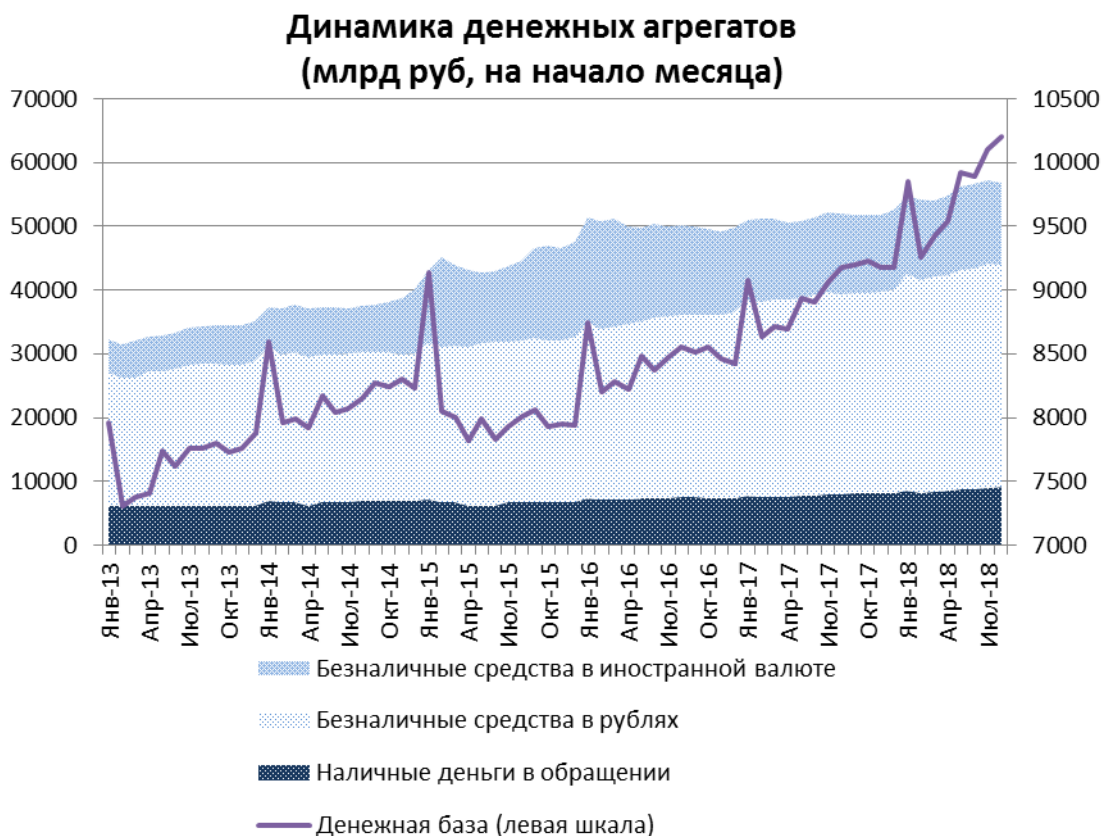
Другое важное решение, которое было озвучено по итогам сентябрьского заседания, это продление приостановки покупки иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках реализации механизма бюджетного правила до конца 2018 года. В соответствующем заявлении указывается, что «данное решение принято в целях повышения предсказуемости действий денежных властей и снижения волатильности финансовых рынков». Эта мера, как и рост ключевой ставки, призваны «ограничить курсовую волатильность и ее влияние на динамику инфляции в предстоящие кварталы».

Принимая решение о направленности денежно-кредитной политики, Банк России учитывал усиление инфляционных рисков, связанных с ухудшением внешних условия. Согласно обновленному прогнозу регулятора, инфляция может превысить целевой ориентир уже в текущем году, тогда как в 2019 году ожидается увеличение ИПЦ до 5,0-5,5%, что превосходит ожидания экспертов. Помимо ослабления рубля и повышения НДС, среди факторов ускорения инфляции на продовольственном рынке стоит выделить снижение предложения отдельных сырьевых товаров. При этом «оценка Банком России рисков, связанных с волатильностью нефтяных цен, динамикой заработных плат, возможными изменениями в потребительском поведении, существенно не изменилась». Указанные риски оцениваются как умеренные.

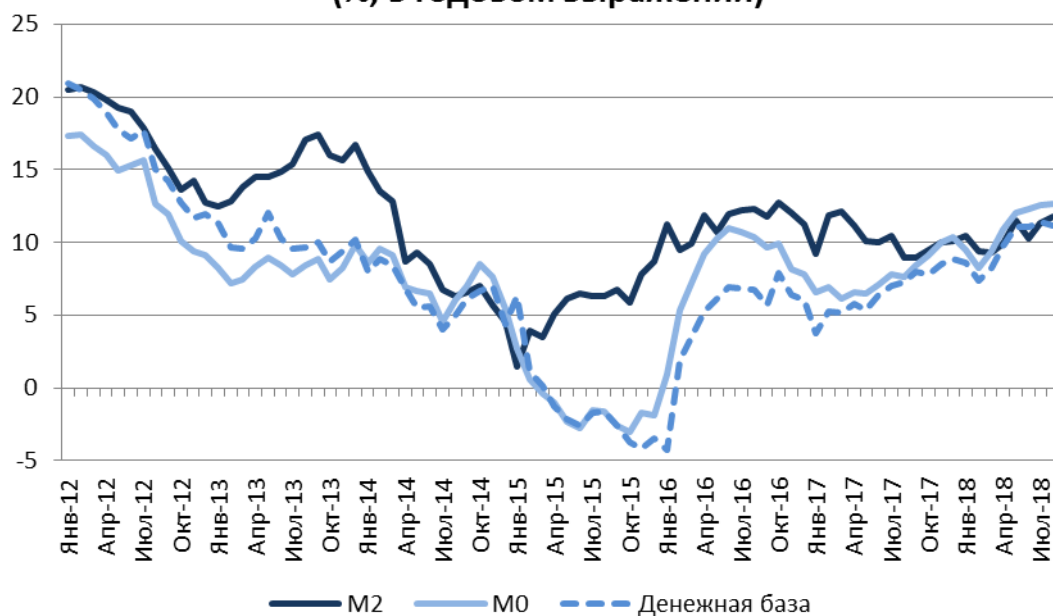
Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки ЦБ, запланировано на 26 октября 2018 года. Вероятно, что на одном из двух оставшихся до конца года заседаний регулятор вновь повысит ключевую ставку. По словам Председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной, условия для смягчения денежно-кредитной политики появятся не ранее конца 2019 – первой половины 2020 года.

Динамика денежно-кредитных показателей

Объем денежной массы снизился в июле 2018 года на 0,5%, а в годовом выражении прирост составил 11,8 % против 10,5% по итогам 2017 года. По состоянию на 1 августа 2018 г. доля наличных денег в обращении в структуре рублевой денежной массы равнялась 20,6%.



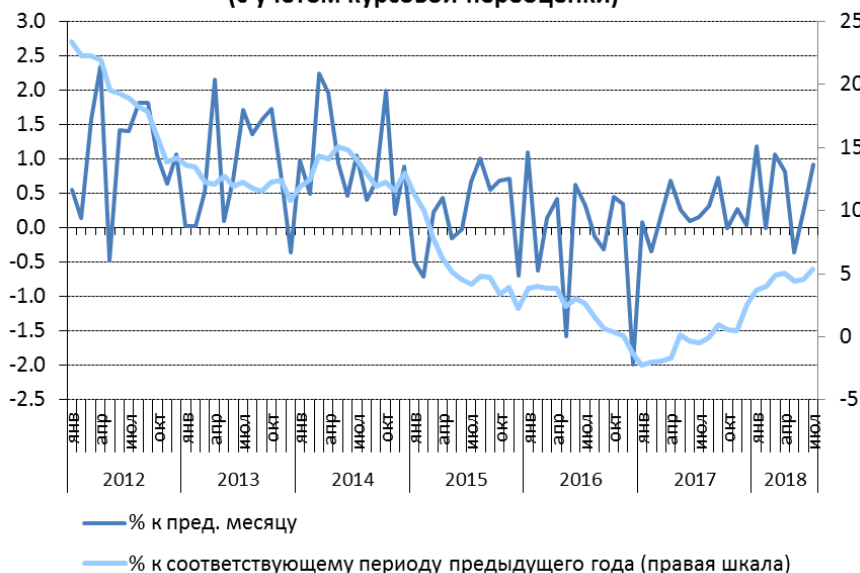
Темпы роста денежных агрегатов (%, в годовом выражении)



Динамика кредитования

В июне-июле 2018 года прирост объемов кредитования корпоративного сектора составил 0,3% и 0,9% соответственно, а в годовом выражении темпы роста ускорились по итогам июля до 5,4%.

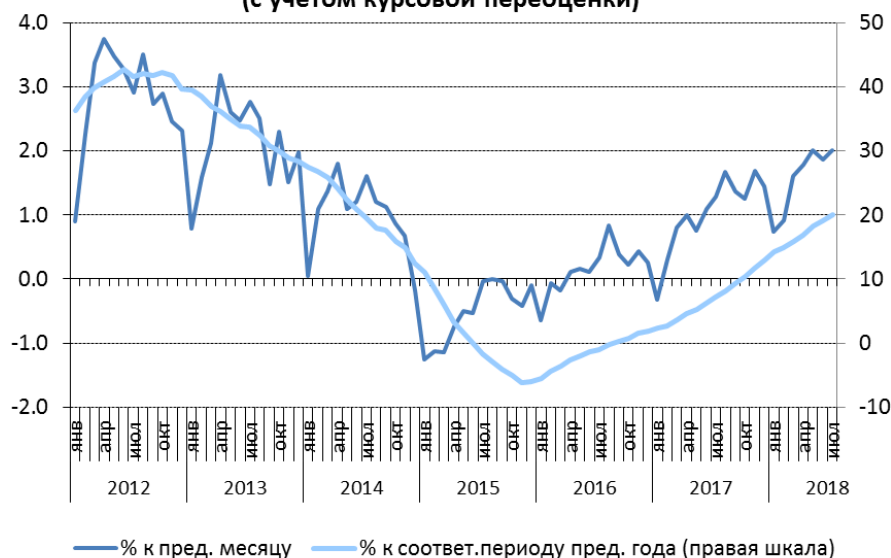
Динамика кредитования корпоративного сектора (с учетом курсовой переоценки)



Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) последние четыре месяца равняются 1,8-2,0%, а в годовом выражении рост ускорился до 20,0% по итогам июля против 13,0% на конец 2017 года.

Результаты исследований, посвященных оценке потребительских настроений россиян (в частности, ИПН Банка России), свидетельствуют о снижении оптимизма граждан относительно своего текущего и ожидаемого материального положения в летние месяцы. Вместе с тем в августе были отмечены признаки некоторого увеличения склонности населения к потреблению. Вероятно, это связано не с динамикой доходов, а с ожиданиями роста цен на потребительские товары (прежде всего, крупные непродовольственные товары) в ближайшие месяцы на фоне ослабления рубля. Прогнозируемый рост ставок также подталкивает граждан к скорому оформлению кредитов.

Динамика кредитования населения (с учетом курсовой переоценки)

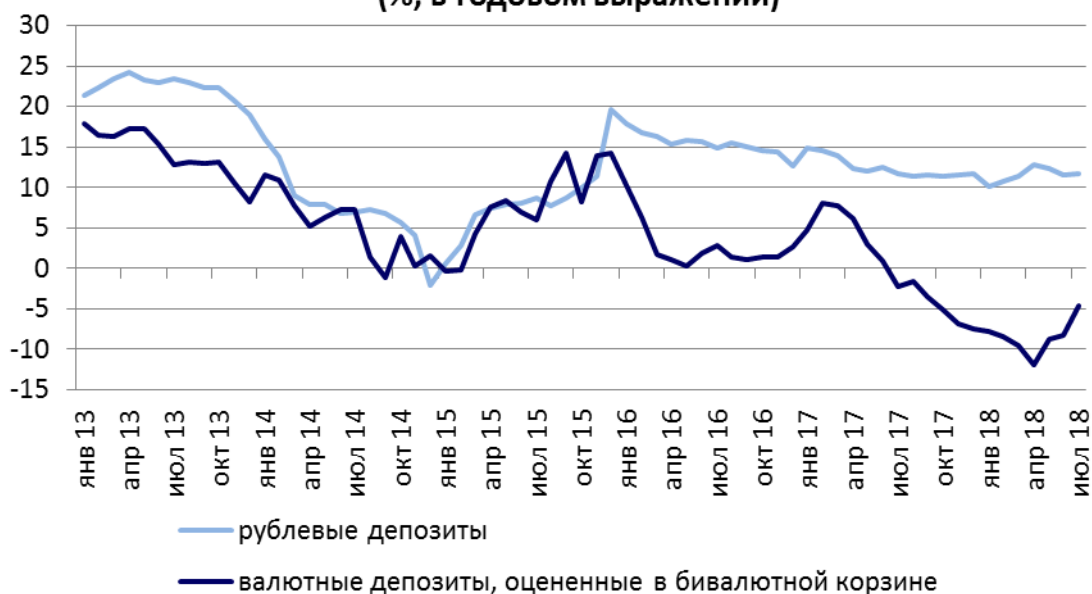


Динамика депозитов населения

В июне 2018 года объем рублевых депозитов населения увеличился на 1,3%, а в июле – всего на 0,1%. По итогам июля прирост в годовом выражении составил 11,8%. Увеличение объемов валютных депозитов, измеренных в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце равнялось 1,2%, тогда как месяцем ранее наблюдалось снижение на 0,6%. В целом за последние 12 месяцев объем валютных депозитов снизился на 4,7% против сокращения на 7,5% в 2017 году.

Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, рост указанной ставки в августе возобновился. Повышение ключевой ставки ЦБ в сентябре также будет толкать депозитные ставки вверх. Заметим, что, несмотря на устойчиво положительные реальные ставки по рублевым депозитам, склонность населения к сбережениям в последние месяцы снижается.

Динамика вкладов населения (%, в годовом выражении)



Состояние денежного рынка

В августе 2018 года сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 7,03%.

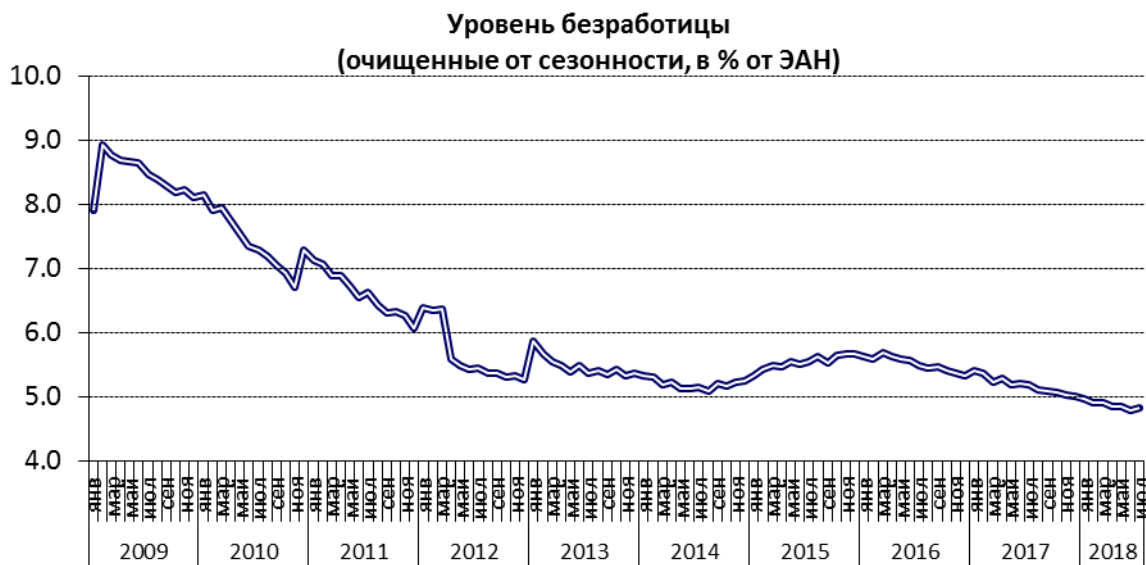
Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам августа 2018 года равнялась 0,4 трлн руб.

В августе 2018 года Банк России провел 8 аукционов по размещению ОБР, однако объем спроса на ценные бумаги регулятора был значительно ниже предложения. По состоянию на начало сентября 2018 года совокупный объем ОБР в обращении был равен 1,4 трлн руб.

Финансы населения

С конца 2016 года и по настоящее время прослеживается устойчивая тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России (ежемесячный прирост в среднем составлял 0,7%, сезонность устранена), что обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. В начале текущего года положительный вклад в динамику реальной заработной платы внесло ускоренное повышение оплаты труда работников государственного сектора. В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-июле 2018 года (по отношению к аналогичному периоду годом ранее) составил 8,6%.

Несмотря на сохраняющуюся неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы в сентябре-декабре 2017 года составил порядка 5,1-5,2%, а в январе-июле 2018 года опустился до минимальных значений (4,8-4,9%). Если говорить о среднесрочных и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией, и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов.



Реальные располагаемые доходы населения по-прежнему демонстрируют нестабильную динамику. Лишь в отдельные месяцы 2017 года, а также в январе-марте и июне 2018 года³ наблюдался рост доходов, тогда как на протяжении большей части прошлого года, а также в апреле-мае и июле текущего года реальные доходы населения снижались. Отметим, что данный показатель не отличается высокой надежностью и не в полной мере отражает динамику доходов населения (в том числе, по причине значимых корректировок, вносимых в его динамику по мере поступления и обработки более полной информации о поведении различных компонентов доходов населения).

По предварительным данным Росстата, в первом полугодии 2018 года коэффициент Джини составил 0,402 против 0,400 за аналогичный период годом ранее. Коэффициент фондов также вырос за последний год: до 14,4 против 14,3 в первом полугодии прошлого года.

³ Без учета единовременных выплат в январе 2017 года.

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в августе сложился на уровне 68,08 руб./долл.; таким образом, номинальное ослабление по сравнению с июлем составило 4,9%. Основным фактором снижения курса российской валюты стали новые санкции США (анонсированные 8 августа и вступившие в силу 27 августа ограничения на экспорт военной продукции и продукции двойного назначения в РФ, а также на предоставление финансирования со стороны госагентств США; интенсификация обсуждения в Конгрессе США нового санкционного законопроекта, который может установить запрет на вложения американских инвесторов в новые выпуски российского госдолга, привести к заморозке счетов российских госбанков в США и ограничить инвестиции в нефтяные проекты российских компаний, как на территории РФ, так и за рубежом). Кроме того, давление на рубль было связано и с общими опасениями инвесторов по поводу вложений в страны с формирующимися рынками на фоне валютных кризисов в Турции и Аргентине. По состоянию на конец месяца курс доллара составил 68,08 руб. против 62,78 руб. на конец июля. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с июлем сложилось в размере 4,9%; по сравнению с декабрем – в размере 11,4%.



Средний курс рубля к евро в августе сложился на уровне 76,24 руб./евро (ослабление на 3,7% по отношению к июльскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 79,68 руб. против 73,20 руб. на конец июля. Реальный курс рубля к евро в августе уменьшился на 3,8% по сравнению с июлем; по сравнению с декабрем, имело место ослабление на 8,1%. В свою очередь, в реальном эффективном выражении ослабление рубля по сравнению с июлем составило 3,1%, а по сравнению с декабрем - 7,0%.

Мировой валютный рынок

Среднемесячный курс евро к доллару в августе составил 1,154 долл./евро; номинальное ослабление по сравнению с июльским значением составило 1,3%. Курс европейской валюты снижался в первой половине месяца на фоне валютного кризиса в Турции, ввиду опасений по поводу значительных вложений банков Еврозоны (прежде всего, испанских и итальянских) в турецкую экономику, но затем вышел на тренд повышения, связанный с коррекцией курса турецкой лиры, а также заявлениями Д. Трампа по поводу «избыточно высоких» процентных ставок США (что рассматривалось рынками как давление на ФРС в сторону торможения темпов увеличения ключевой ставки). На конец августа курс евро составил 1,165 долл. против 1,174 долл. на конец июля.



Несмотря на то, что 13 сентября ЕЦБ подтвердил намерение сократить ежемесячные объемы покупок государственных и секьюритизированных облигаций в рамках программы «количественного смягчения» вдвое с октября (до 15 млрд евро) и полностью свернуть программу в конце года, в кратко- и среднесрочной перспективе можно ожидать понижательного давления на курс евро с учетом того, что регулятор (в отличие от ФРС) не намерен повышать базовую ставку, как минимум, до лета 2019 г., а также с учетом сохранения значительных рисков дальнейшего роста протекционизма, к которым Еврозона уязвима намного сильнее, чем США, ввиду большей доли внешнеторгового оборота в ВВП.

4.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты относятся к виду:

- «Земельные участки промназначения»;
- «Коммерческая недвижимость», подвид: промышленно-складская недвижимость.

4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект⁴

Как было отмечено ранее, рынок недвижимости изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

1. В I квартале на рынке продажи коммерческой недвижимости наблюдалось незначительное снижение объема предложения при снижении цены, а на рынке аренды, напротив – рост ставок при росте объема предложения. Так как рынок аренды традиционно более оперативно реагирует на

⁴ <http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018>

изменение рыночной конъюнктуры, это может свидетельствовать о росте деловой активности и росте предложения, которые пока являются несущественными.

2. Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось.

3. Среди основных отличий развития отдельных видов коммерческой недвижимости на рынке аренды и продажи можно выделить:

- Цены на торговые помещения в центре незначительно снизились, а за его пределами, наоборот, выросли. Ситуация по ставкам была противоположной и, если по объектам в центре они значительно возросли, то по объектам за пределами Садового Кольца, наоборот, уменьшились.

- По street-retail спрос как на рынке продажи, так и на рынке аренды по объектам в центре вырос, а за пределами центра – снизился, однако если на рынке аренды эта динамика была продолжением тенденции конца 2017 года, то на рынке продажи имела быть место ценовая коррекция.

- Ставки и цены по офисным объектам за исключением ставок по объектам за пределами центра снизились.

- Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.

Главный вывод:

Судя по отсутствию сколь-нибудь заметного роста как цен, так и ставок по всем сегментам, стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается. Подтверждается прогноз, что в силу системного характера проблем в макроэкономике, быстрого выхода из этой ситуации ожидать не приходится.

Продажа

Объем предложения

В I кв. 2018 года объем предложения вырос на 3% по количеству и снизился на 9% по общей площади. За год, по сравнению с I кв. 2017 года, объем предложения вырос на 11% по количеству и на 6% по общей площади.

Всего в I квартале на продажу был выставлен 2 521 объект общей площадью 3 624 тыс. кв. м.

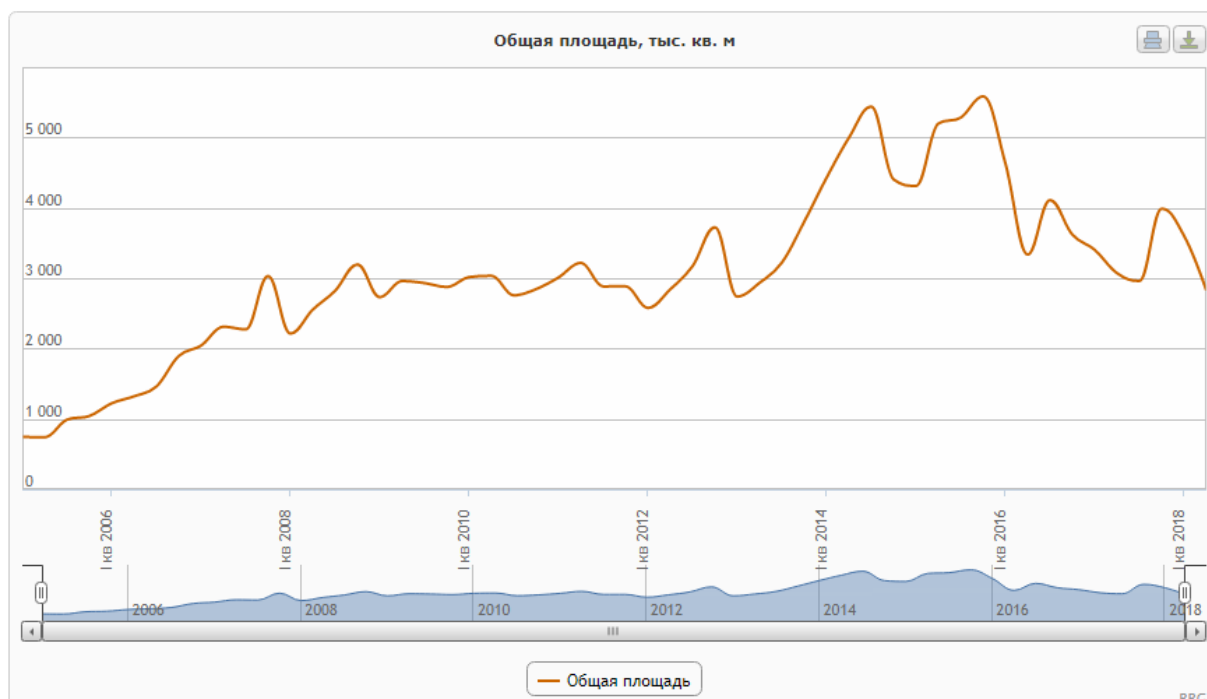
Ценовые показатели

Средневзвешенная цена в I кв. 2018 года снизилась на 5% и составила 163 248 руб./кв. м. С учетом того, что курс доллара за квартал и год снизился на 3%, цена в долларовом эквиваленте за квартал снизилась на 8%, а за год снизилась на 14% и составила 2874 \$/кв. м. Общая стоимость объектов коммерческой недвижимости за квартал снизилась на 13%, а за год - на 5% и составила 591 млрд. руб.

Снижение цен как в рублях, так и в долларах за год свидетельствует о продолжении снижении спроса в условиях существования системных проблем в макроэкономике, разрешить которые не получается.

Рисунок 2.

Значение	Рынок в целом				
	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	2 518	589 844	3 602	1,43	163 757
к прошлому кварталу	▲ +3%	▼ -14%	▼ -10%	▼ -12%	▼ -4%
к прошлому году	▲ +11%	▼ -6%	▲ +6%	▼ -5%	▼ -11%



Объем предложения

Объем предложения по общей площади в I квартале 2018 г. по торговой недвижимости вырос на 12%, по офисной – сократился на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 3%, а по помещениям свободного назначения – снизился на 9%.

Объем предложения по общей площади за год по сравнению с I кв. 2017 года, по торговой недвижимости вырос на 110%, по офисной – снизился на 12%, по производственно-складским – вырос на 29%, а по помещениям свободного назначения - на 9%.

В структуре сегментов по площади произошли изменения. Доля офисных объектов составила 59%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские (13%) и торговые помещения (7%).

Ценовые показатели

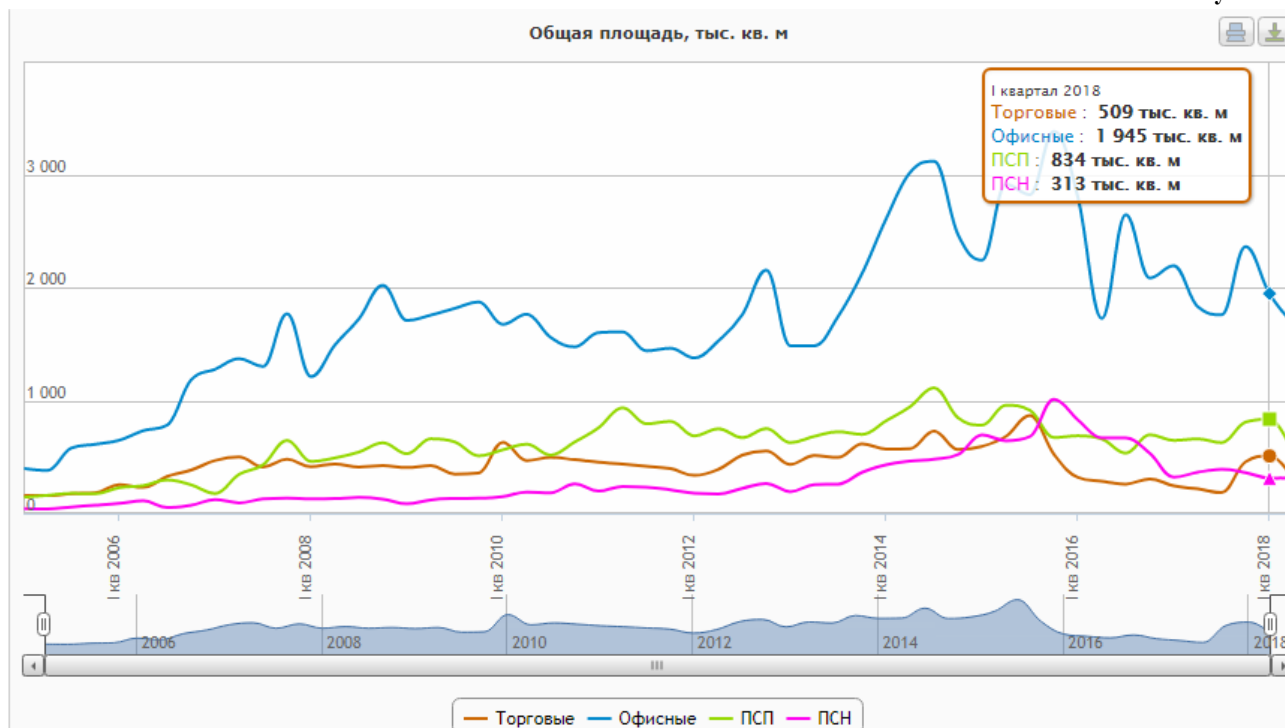
За I квартал 2018 года цена по торговой недвижимости выросла на 1% до 211 122 руб./кв. м, по офисной сократилась на 4% и составила 185 772 руб./кв. м, по производственно-складской – выросла на 6% и составила 72287 руб./кв. м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 10% до 186 230 руб./кв. м.

По сравнению с I кварталом 2017 года средневзвешенная цена снизилась на 10% по торговой, на 11% - по офисной, выросла на 10% по производственно-складской недвижимости и сократилась на 9% по помещениям свободного назначения.

Единственным сегментом, по которому цены заметно выросли - производственно-складская недвижимость. Это может быть связано с тем, что именно такие помещения могут пользоваться повышенным спросом в процессе затоваривания в условиях стагнации.

Рисунок 4.

Производственно-складские помещения					
	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	321	60 197	834	2,6	72 150
к прошлому кварталу	▲ +82%	▲ +10%	▲ +3%	▼ -43%	▲ +6%
к прошлому году	▲ +57%	▲ +42%	▲ +29%	▼ -18%	▲ +10%



Сентябрь 2018⁵.

В сентябре 2018 г. на продажу предлагалось 1066 объектов общей площадью 1 449 тыс. кв. м и общей стоимостью 220 млрд. руб., что ниже показателя августа на 3% по количеству и на 12% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях была на уровне августа и составила 151 756 руб./кв. м. Курс доллара в сентябре вырос на 2%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена также выросла на 2% и составила 2 242 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 11%, а в долларах – на выросли на 6%.

В целом, сезонного роста цен с началом осени в текущем году не наблюдалось даже на фоне некоторого снижения объема предложения, что свидетельствует о том, что стагнация на рынке недвижимости продолжается.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), торговые помещения (13%) и помещения свободного назначения (9%).

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в сентябре 2018 г. уменьшилось на 20%, а их общая площадь – на 42%. Объем предложения составил 117 объектов общей площадью 317 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений сократилась на 6% и составила 60 999 руб./кв. м. Снижение цены было вызвано выходом на рынок двух дешевых объектов - на Верхнелихоборской ул. (15 500 кв. м, 32 258 руб./кв. м) и на 1-м Варшавском пр-де (31 041 кв. м, 28 994 руб./кв. м).

Объем предложения объектов свободного назначения в сентябре 2018 г. по количеству снизился на 18%, а по общей площади на 29%, составив 108 объектов общей площадью 135 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 190 592 руб./кв. м.

⁵ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018>

Производственно-складские помещения					
ПСР	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	117	19 354	317	2,71	60 999
К августу 2018	▼ -20%	▼ -45%	▼ -42%	▼ -27%	▼ -6%
К сентябрю 2017	▲ +14%	▼ -26%	▼ -23%	▼ -33%	▼ -3%

Аренда⁶

Объем предложения

Объем предложения на рынке аренды в I кв. 2018 года вырос на 11% по количеству и на 7% по общей площади. В целом за 4 квартала объем предложения по количеству вырос на 7%, а по общей площади, напротив, уменьшился на 7%.

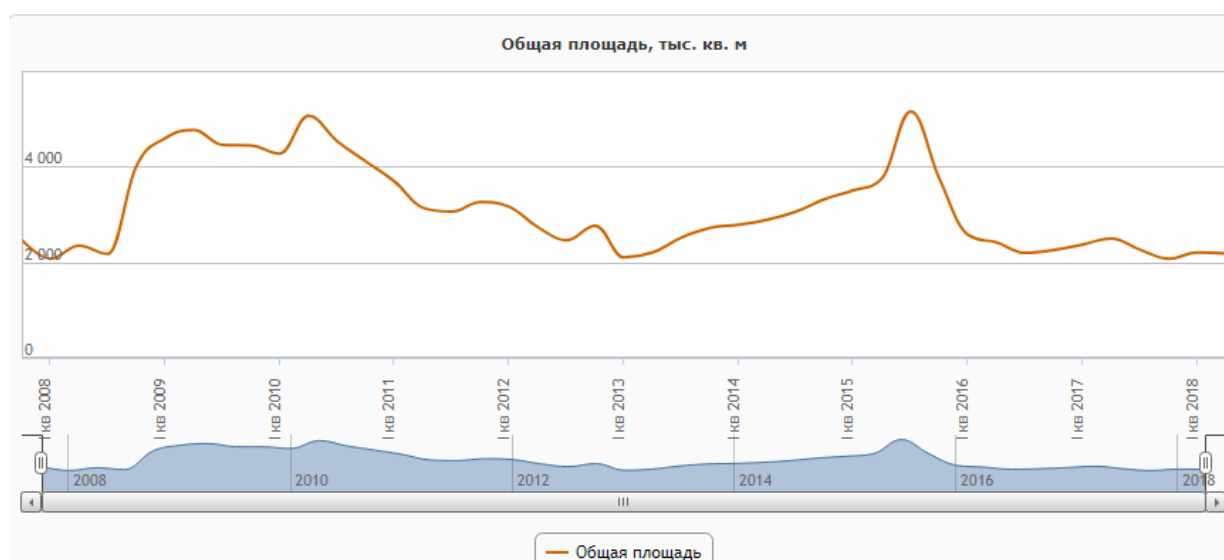
Всего в I квартале экспонировалось 4 754 объекта общей площадью 2 208 тыс. кв. м.

Ценовые показатели

Средняя ставка как за I квартал выросла 3% и составила 18 878 руб./кв. м/год. С учетом того, что курс доллара за I квартал 2018 г уменьшился на 3%, цена в долларовом выражении за квартал не изменилась и составила до 332 \$/кв. м/год. Годовая арендная плата за квартал выросла на 8% и составила 34,0 млрд. руб./год.

Рост рублевых ставок в условиях роста объема предложения свидетельствует о некотором росте спроса, однако он еще очень незначителен, чтобы можно было говорить о каких-либо устойчивых тенденциях.

Рисунок 7.



Рынок в целом					
	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	4 754	34 012	2 208	0,46	18 878
к прошлому кварталу	▲ +11%	▲ +8%	▲ +7%	▼ -4%	▲ +3%
к прошлому году	▲ +7%	▼ -4%	▼ -7%	▼ -13%	▲ +2%

Объем предложения

Объем предложения по общей площади за I квартал 2018 года по отношению к четвертому вырос на 17% по торговой, на 5% по офисной и на 5% по производственно-складской недвижимости.

За год объем предложения по общей площади по торговой недвижимости вырос на 8%, по офисной уменьшился на 10%, а производственно-складской недвижимости – на 8%.

⁶ <http://rrg.ru/analytic/review/rent-september-2018>

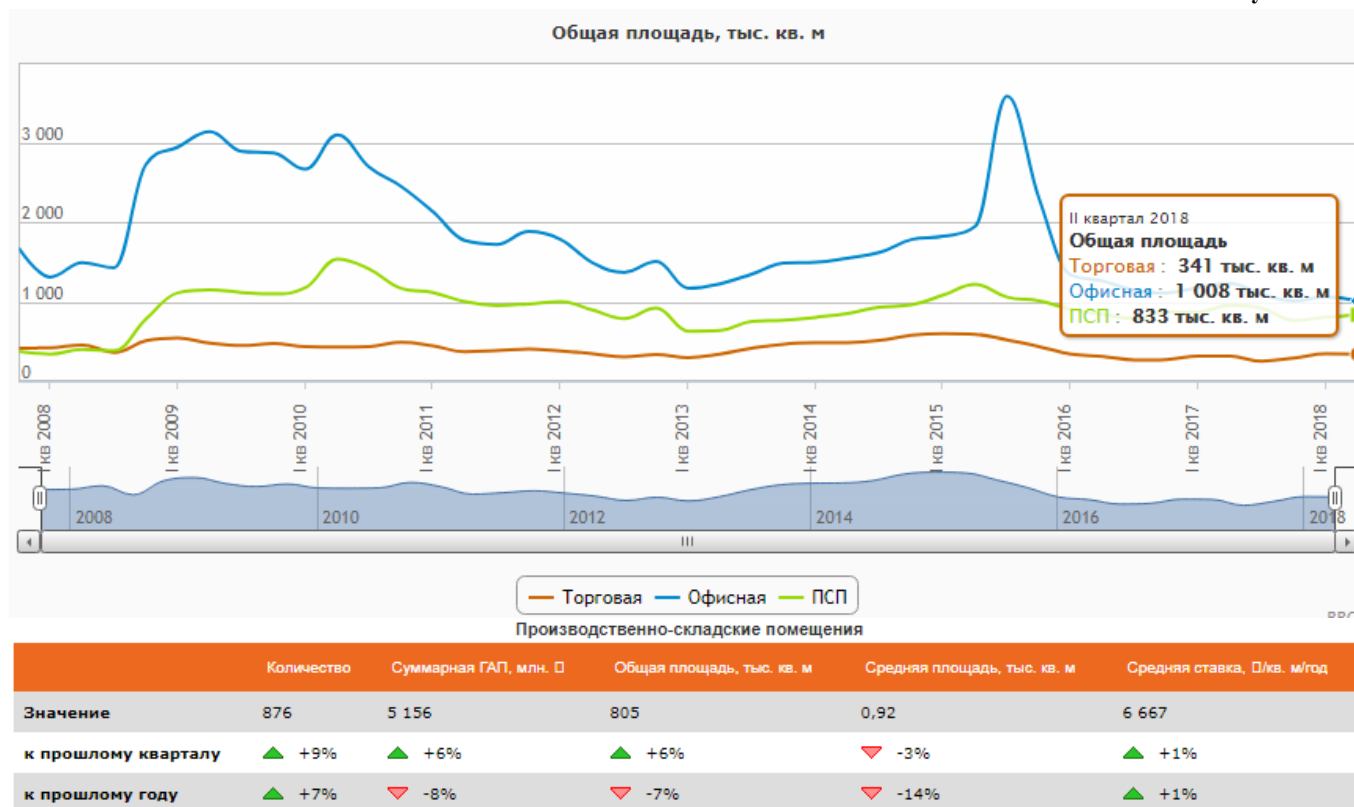
Лидером предложения по общей площади остаются офисные помещения, доля которых составила 48%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (16%).

Ценовые показатели

Средняя ставка за I квартал по всем видам недвижимости выросла на 1% и составила по торговой недвижимости 30 994 руб./кв. м/год, по офисной недвижимости - 17 716 руб./кв. м/год, а по производственно-складской – 6 667 руб./кв. м/год.

Изменение ставок как за квартал, так и за год продолжает оставаться незначительным, что характерно для стадии стагнации рынка.

Рисунок 8.



В сентябре 2018 г. в аренду предлагалось 2 277 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 482 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 10%, а по общей площади - на 43%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 12% и составила 15 880 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 10% и составила 234\$/кв. м/год. За год, с сентября 2017 года рублевые ставки снизились на 12%, а долларовые – выросли на 5%.

Снижение средней ставки в сентябре было связано в основном с существенным ростом доли производственно-складских помещений с более низкими арендными ставками в общем объеме предложения. При этом, роста ставок в сентябре не было ни по одному сегменту. Так как обычно начало осени сопровождается ростом деловой активности и, соответственно, по этому времени можно судить о состоянии рынка, можно заключить, что стадия стагнации на рынке аренды, как и на рынке продажи, в настоящее время не преодолена.

Лидером по объему предложения в сентябре достаточно неожиданно стали производственно-складские помещения (48%), за ними идут офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%, а далее идут торговые помещения (10%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	2 277	20 228	1 482	0,65	15 880
К августу 2018	▲ +10%	▲ +22%	▲ +43%	▲ +30%	▼ -12%
К сентябрю 2017	▼ -33%	▼ -18%	▼ -12%	▲ +30%	▼ -12%

Объем предложения производственно-складских объектов в сентябре 2018 г. составил 605 объектов общей площадью 713 тыс. кв. м. По сравнению с августом он вырос на 82% по количеству и на 118% по общей площади, однако по сравнению с сентябрем прошлого года объем предложения изменился гораздо менее существенно (снизился на 4% по количеству и возрос на 13% по общей площади). Рост площади произошел, в частности, за счет выставления в сентябре таких крупных объектов как на Алтуфьевском ш. (18000 кв. м), на Новохоловской ул. (18000 кв. м), на ул. Красная Сосна (12000 кв. м).

Средняя ставка в сентябре снизилась на 6% и составила 6 278 руб./кв. м/год.

Производственно-складские помещения					
ПСР	Количество	Суммарная ГАП, млн. □	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, □/кв. м/год
Значение	605	4 364	712,839	1,178	6 278
К августу 2018	▲ +82%	▲ +113%	▲ +118%	▲ +20%	▼ -6%
К сентябрю 2017	▼ -4%	▲ +13%	▲ +13%	▲ +18%	▼ -4%

4.2.1. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам. Были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки:

Общая экономическая ситуация. Рост спроса на объекты недвижимости прекратился с первыми признаками экономического кризиса.

Месторасположение. Вполне очевидно, что месторасположение недвижимости играет главную роль: в черте города или на окраине, основные магистрали – все это отражается на стоимости недвижимости при любом виде сделки. Объекты, которые удобно расположены с точки зрения транспортной доступности, имеют высокий уровень обеспеченности внутренней инфраструктурой (системы отопления и вентиляции, возможность перепланировки и т.п.), относят к качественным.

Техническое состояние. Наличие системы противопожарной безопасности помещений, площадь. Наличие хорошего ремонта позволяет сократить «арендные каникулы». Если ремонт надо делать, то придется предоставить арендатору увеличенные «каникулы» или на время уменьшить арендную плату. При аренде все относительно – арендодатель, естественно, хочет «отбить» затраты на произведенный ремонт, арендатору не всегда нужно именно такое состояние.

Площадь. Чем больше размер объекта, тем меньше круг покупателей, которым он доступен, и, как следствие, стоимость квадратного метра.

Земельные участки

Таблица 6

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Ликвидность рынков капитала	В фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости

Фактор	Влияние
Разрешения на застройку	Снижение количества разрешений – рост стоимости недвижимости
Налоговые ставки на землю	Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости
Миграционные потоки	Прирост работоспособности населения – рост цен на жилую недвижимость, уменьшение работоспособного населения – стагнация, падение цен на жилую недвижимость
Цены на недвижимость	Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость – падение цен на земельные участки
Объемы строительства	Увеличение предложения на стабильном рынке – стагнация или падение цен на недвижимость, увеличение или падение предложения на растущем рынке – рост цен на недвижимость, уменьшение предложения на стабильном рынке – стагнация или рост цен на недвижимость, увеличение или падение на падающем рынке – падение цен на недвижимость

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на земельные участки через основные ценообразующие факторы для конкретных сегментов рынка, выявленные при анализе рынка.

Рынок земельных участков Москвы и Московской области характеризуется ростом объема нового предложения. На рынке представлены различные предложения для реализации больших земельных массивов для крупных инвестиционных проектов, например, для строительства жилья, логистических парков и других объектов. Наибольшая доля предложения на рынке земли отмечается под строительство административных, торговых зданий.

Ценообразование на рынке земельных участков зависит от месторасположения, назначения участка и наличия коммуникаций на участке. Самые высокие средние цены на земельные участки приходятся на центр, что обусловлено более высокой привлекательностью для инвесторов и девелоперов, т.к. ожидается наикратчайший срок окупаемости относительно пригорода. Наиболее высокая стоимость продажи отмечается на земельные участки под строительство торговых, административных, гостиничных и жилых зданий, что обусловлено высокой доходностью и низкими сроками окупаемости инвестирования денежных средств в данные сегменты.

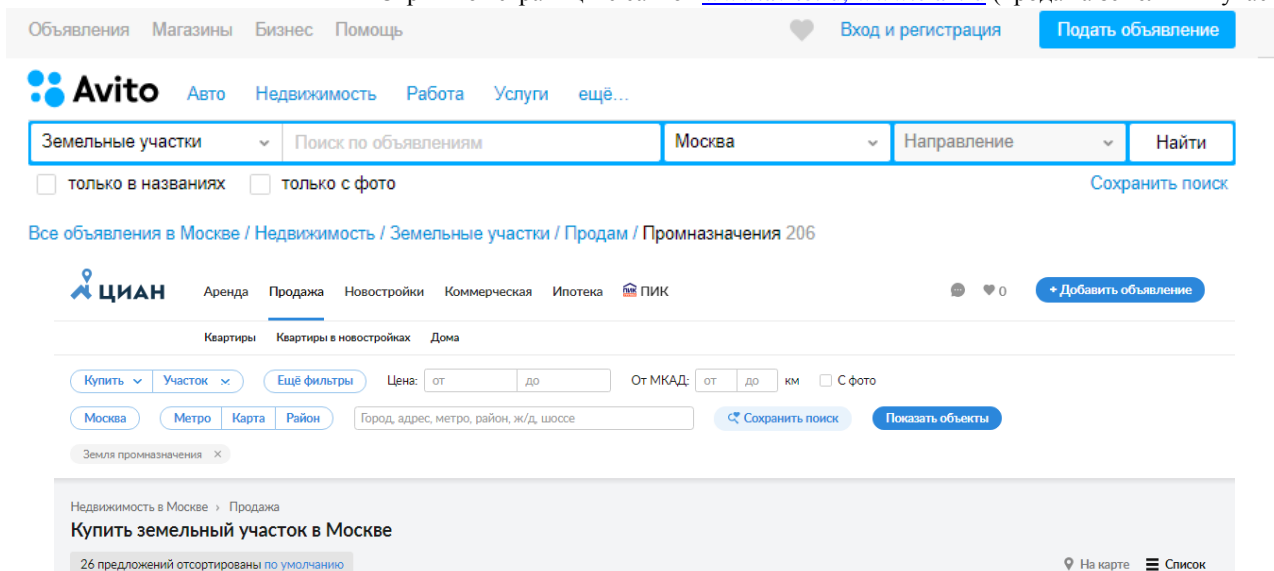
Оценщик провел мониторинг предложений о продаже земельных участков промназначения. За текущие полгода на продажу было представлено более 500 объектов, соответственно. Обзор проведен по данным сайтов www.avito.ru, www.cian.ru.

Земельные участки

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, объекты оценки – 4 нежилых здания производственного назначения, расположенные на земельном участке с правом аренды. Оценщиком были рассмотрены объекты-аналоги – земельные участки под индустриальную застройку. На дату оценки было найдено более 200 объявлений по продаже земельных участков под индустриальную застройку.

Рисунок 11.

Скриншот страницы с сайтов www.avito.ru, www.cian.ru (продажа земельных участков)



Недвижимость

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, объект оценки – 4 нежилых здания производственного назначения, расположенные на земельном участке с правом аренды. Оценщиком были рассмотрены объекты-аналоги производственного назначения (производственно-складские помещения, промбазы). На дату оценки было найдено более 200 объявлений по продаже объектов.

Рисунок 12.

Скриншот страницы с сайтов www.avito.ru, www.cian.ru (продажа жилой недвижимости)

The image shows two screenshots of real estate search results. The top screenshot is from Avito.ru, displaying search filters for 'Коммерческая недвижис' in Moscow, with 3,284 results. It lists categories like 'Гостиница 83', 'Офисное помещение 914', 'Торговое помещение 754', 'Помещение общественного питания 38', 'Помещение свободного назначения 1 401', and 'Производственное помещение 47'. The bottom screenshot is from Cian.ru, showing search filters for 'Купить' in Moscow, with 78 results. It lists categories like 'Бизнес-центры', 'Торговые центры', and 'Складские комплексы'.

Вывод: Рынок объектов коммерческой недвижимости в сегментах, в которых представлены объекты оценки, развит достаточно. В связи с этим Оценщик принял решение в качестве аналогов принять:

- для земельных участков: аналоги из сегмента земельные участки под индустриальную застройку;
- для недвижимости: аналоги из сегмента производственной недвижимости (производственно-складские помещения, промбазы).

4.3. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с

финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объект капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его в качестве объектов торгово-складского назначения.

Вывод. Физически возможным вариантом использования объекта оценки является использование в качестве торгово-складских помещений.

2. Законодательно разрешенное использование.

Текущее использование земельного участка с существующими улучшениями не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой нежилые помещения производственно-складского назначения, расположенные в городе Москва) можно сделать вывод, что использование объекта оценки в качестве торгово-складского является экономически целесообразным.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование земельного участка с существующими улучшениями – в качестве объекта под торгово-складскую деятельность.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

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

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

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

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

5.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

5.3. Подходы оценки

Подход к оценке представляет собой 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.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

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. 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).

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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

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.

5.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

5.5. Обоснование выбора применения подходов

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

При оценке объекта оценки будет использован *сравнительный подход*.

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24а «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».

Поскольку оценщик не обладает информацией об объемно-планировочных данных в отношении каждого объекта оценки, расчет затратным подходом не производится.

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». *На дату оценки было найдено достаточное количество предложений о продаже объектов аналогичных объектам оценки на вторичном рынке. Сравнительный подход применим.*

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

В настоящих экономических условиях расчёт доходным подходом даёт заниженный результат по причине понижения арендной ставки и отсутствия точных рыночных данных для расчёта ставки капитализации. Более того, следует отметить, что на сегодняшний день, общемировой кризис и непредсказуемость экономической ситуации в стране даже в ближайшем будущем, не дают возможности строить более менее реалистичные прогнозы. Даже такой показатель как рост ВВП, в зависимости от источника информации и времени публикации, может сильно отличаться. Все аналитические агентства очень быстро реагируют на изменчивость внешней и внутренней экономической ситуации. И в нестабильной, трудно прогнозируемой обстановке, даже внутри одного прогнозного периода могут быть несколько значений оного и того же экономического показателя.

При описанных выше условиях, Оценщик пришел к выводу, что расчёт доходным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. В данной ситуации, для расчёта доходным подходом будут приняты слишком большие допущения, что сведет достоверность расчётов к минимуму, поэтому *расчёт доходным подходом не производится.*

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Определение стоимости 1 кв. м репрезентативного земельного участка

Весь земельный участок, находящийся на правах аренды у правообладателя имеет площадь 10 300 кв. м, однако необходимо учесть, что на указанном земельном участке кроме подлежащих оценке объектов капитального строительства, размещены объекты, не вошедшие в состав объектов оценки. Поэтому для дальнейших расчетов эталонным принимается 1 кв. м из интервала менее 0,1 га для земельных участков промназначения с разрешенным использованием – под коммерческую, торгово-складскую деятельность.

Рубрикатор сайта avito.ru в части размещения объявлений о продаже земельных участков дает возможность разместить объявления в 3 категориях:

- участки жилой застройки (ИЖС, СНТ, ДНП);
- участки сельхозназначения;
- участки промназначения.

Технически, невозможно выделить в отдельную категорию участки под торгово-складскую деятельность. Таким образом, все объявления о продаже земельных участков коммерческого назначения, методом исключения попадают в категорию Промназначения.

При подборе аналогов эксперт-оценщик, первоначально ориентировался на заголовок объявления – Земли промназначения. Далее анализировал текстовую часть объявления. Назначение земельного участка, указанное в текстовой части – более точное, так как при подаче объявления, продавец более подробно описывает свой товар с большим количеством деталей.

Таким образом, информацию по аналогам, использованную оценщиком в расчетах, можно считать достаточной и достоверной.

На дату оценки на рынке города Москвы было найдено достаточное количество предложений о продаже земельных участков аналогичного назначения. Аналоги см. Приложение № 2.

Определение корректировок:

Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все аналоги имеют коммуникации: электроэнергия, отопление, водоснабжение.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1610-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2018-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 7,0%.

Рисунок 13.

Значение скидки на торг

← → ↻ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1610-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2018-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзы

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,93

- **Корректировка на права собственности.** В объявлении о продаже объектов-аналогов вид права не указан. Передаваемые имущественные права – существенная и ценообразующая характеристика, поэтому если бы объекты аналоги выставлялись на продажу на праве аренды, это было бы обязательно указано в объявлении. Учитывая данное обстоятельство, экспертом принято допущение о том, что передаваемые имущественные права объектов-аналогов – право собственности. Оцениваемое право объекта оценки – аренда. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1618-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>.

Рисунок 14.

Корректировка на вид права

← → ↻ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1618-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,89	0,83

- **Местоположение.** В ходе анализа местоположения объектов были рассмотрены следующие характеристики: нахождение в городе, транспортное сообщение, инфраструктура района. Объекты аналоги, расположены на территориях схожих по характеристикам с территорией расположения объекта оценки. Корректировка не проводится.

- *Поправка на размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Поскольку рассчитывается стоимость для репрезентативного земельного участка = 1 кв. м, то корректирование проводится в отношении объекта оценки, взятого по самому минимальному интервалу, указанному в табл. 122, стр. 195 на основе статистической информации по рынку недвижимости, опубликованной в справочнике оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017).

Рисунок 15.

Значение корректировки на размер земельного участка

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

где:

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

где:

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 7

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	14 026	18 970	5 143	27,1%
Аналог №2	27 376			
Аналог №3	15 708			

Аналог №4	18 770			
-----------	--------	--	--	--

Коэффициент вариации составил 27,1% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3+1/ск4),$$

где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 8

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	5,5556	2,2222	2,8571	1,6129
Общая сумма баллов	12,2478			
Вес каждого аналога	0,4536	0,1814	0,2333	0,1317

Расчет стоимости 1 эталонного кв. м из интервала менее 0,1 га для ЗУ промназначения представлен в таблице ниже.

Таблица 9

Расчет стоимости 1 эталонного кв. м из интервала менее 0,1 га для ЗУ промназначения

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_1255675721	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_promnaznacheniya_1352180757	https://www.avito.ru/odintsov/o/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1382671699	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_681_ga_promnaznacheniya_247207907	Земельный участок
Адрес	Москва, м. Селигерская, Талдомская улица, 17к2	Москва, м. Площадь Ильича, Таможенный проезд, 5А	Одинцово, Московская область, Красногорское шоссе, 18	Москва, МКАД, 31 км	г. Москва, пойма реки Сетунь
Площадь, кв. м	1 104	5 800	3 000	68 100	менее 0,1 га
Цена предложения (продажи), руб.	15 000 000	170 000 000	55 000 000	1 200 000 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	13 587	29 310	18 333	17 621	
Назначение	Под коммерческую деятельность	Под коммерческую деятельность	Под коммерческую деятельность	Под коммерческую деятельность	для размещения и эксплуатации складской базы автотехпром-базы
Коммуникации	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	имеются или находятся рядом	Имеются или находятся рядом
Транспортная доступность	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога	к участку ведет автодорога
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%	
Корректирующий коэффициент	0,93	0,93	0,93	0,93	
Абсолютная величина корректировки, %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	12 636	27 259	17 050	16 388	
Дата предложения (продажи)	20.11.2018	10.12.2018	04.12.2018	06.12.2018	14.12.2018
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	12 636	27 259	17 050	16 388	
Передаваемые имущественные права, ограничения	аренда	собственность	собственность	собственность	право аренды
Корректировка на вид передаваемых прав	1,00	0,83	0,83	0,83	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	17,00%	17,00%	17,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	12 636	22 625	14 152	13 602	
Площадь земельного участка, га	0,1104	0,5800	0,3000	6,8100	менее 0,1 га
Интервал, согласно справочника	0,1-0,5	0,5-1,0	0,1-0,5	≥3	<1
Корректирующий коэффициент	1,11	1,21	1,11	1,38	
Абсолютная величина корректировки, %	11,00%	21,00%	11,00%	38,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	14 026	27 376	15 708	18 770	
Сумма всех корректировок, %	18,0%	45,0%	35,0%	62,0%	
Удельный вес аналога	0,4536	0,1814	0,2333	0,1317	
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	6 362	4 966	3 665	2 472	
Стоимость 1 эталонного кв. м из интервала менее 0,1 га для ЗУ*, руб.					17 500

* здесь и далее – 1 кв. м ЗУ

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости состоит из рыночной стоимости прав на земельный участок и стоимости строительства зданий и сооружений, расположенных на земельном участке. Объектом оценки являются нежилые здания промышленного назначения. Подробная разбивка представлена в табл. 1, п. 1.2 настоящего отчета об оценке. Поскольку на земельном участке расположено не одно строение, то необходимо определить стоимость земельных участков по площади застройки. Земельные участки разделены пропорционально площади, расположенных на них строений. Ввиду того, что Заказчиком не предоставлена площадь земельного участка под зданием, для расчетов принимаем площадь исходя из эмпирического опыта Оценщика, равную 15% площади первого этажа здания. Распределение стоимости по объектам капитального строительства, расположенных на земельном участке представлено в таблице ниже.

Таблица 10
Расчет стоимости ЗУ по площади застройки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес местоположения	Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	Площадь застройки, кв. м	Доля ЗУ, приходящаяся на здание, руб.
1	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.1	17 500	512	8 960 000
2	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.2		250	4 375 000
3	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.3		1060	18 550 000
4	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.4		940	16 450 000

6.2. Определение стоимости недвижимости

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Москве с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №2.

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

Определение корректировок

- Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.
- Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.
- Так же как и объект оценки:
 - Все аналоги – это производственно-складские базы с возможностью ведения торгово-складской деятельности.

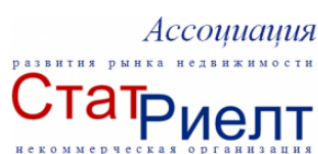
Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 6,0%..

Рисунок 16.

Значение корректировки скидки на торг

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1590-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommerche>



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,95	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	0,90

- *Корректировка на земельный участок.* Чтобы избежать погрешности в вычислении, необходимо убрать из стоимости единого объекта аналога его земельный участок. В качестве аналога будет использована стоимость 1 эталонного кв. м из интервала менее 0.1 га для земельного участка

промзначения, рассчитанная в п. 6.1. настоящего отчета, с применением корректировок на характеристики земельных участков объектов аналогов. При расчете стоимости земельных участков объектов аналогов были применены следующие корректировки: площадь, местоположение и права. Данные корректировки взяты на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт». Корректировка на площадь рассчитана аналогично корректировки использованной при определении стоимости земельного участка объекта оценки. Расчет стоимостей земельных участков объектов аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 11

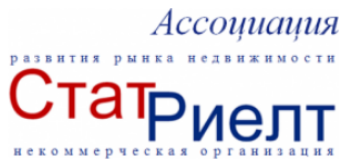
Расчет стоимости земельных участков объектов аналогов

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskoe_pomeschenie_24981_m_1319068349	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6635_m_1668427109	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_prodzha_salarevo_22000_m_1496968400	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_skladskaya_baza_1227970296	
Цена предложения, руб.	2 502 360 000	58 309 500	1 320 000 000	315 000 000	
Площадь земельного участка, кв. м	123 000	1 482	25 000	11 340	
Стоимость 1 эталонного кв. м из интервала менее 0,1 га для ЗУ, руб.	17 500	17 500	17 500	17 500	
Диапазон площадей ЗУ, га	≥3,0	0,1-0,5	1,0-3,0	1,0-3,0	<0,1
Коэффициент корректировки	0,72	0,90	0,75	0,75	
Процент корректировки, %	28,00%	10,00%	25,00%	25,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	12 600	15 750	13 125	13 125	
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда
Корректировка на вид прав	1,20	1,20	1,20	1,20	
Процент корректировки, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	15 120	18 900	15 750	15 750	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	1 859 760 000	28 009 800	393 750 000	178 605 000	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	642 600 000	30 299 700	926 250 000	136 395 000	

- *Местоположение.* В ходе анализа местоположения объектов были рассмотрены следующие характеристики: нахождение в городе, транспортное сообщение, инфраструктура района. Объекты аналоги, расположены на территориях схожих по характеристикам с территорией расположения объекта оценки. Корректировка не проводится.
- *Площадь.* Размер площади, принятой к расчетам представлен суммой площадей 4-х зданий. Корректировка на размер площади проводилась на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1588-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>.

Рисунок 17.

Значение корректировки на площадь объекта оценки



- Подать объявление
- Мои объявления
- База недвижимости**
- Статистика рынка
- Для оценки
- Оформление прав
- Эксплуатация и ремонт
- Анализ рынка

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,737
Промышленные и складские здания и помещения	-0,21	0,688

Рисунок 18.

Определение корректировки на отличие в площади для аналога №1

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{2848}{24981} \right)^{-0.21} = 1.578$$

Рисунок 19.

Определение корректировки на отличие в площади для аналога №2

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{2848}{664} \right)^{-0.21} = 0.737$$

Рисунок 20.

Определение корректировки на отличие в площади для аналога №3

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2848}{22000} \right)^{-0.21} = 1.536$

Рисунок 21.

Определение корректировки на отличие в площади для аналога №4

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{2848}{2473} \right)^{-0.21} = 0.971$

Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\frac{\sigma^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

\bar{X} – это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 12

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	38 156	45 229	11 213	24,8%
Аналог №2	31 637			
Аналог №3	60 789			
Аналог №4	50 335			

Коэффициент вариации составил 24,8% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица 13

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	1,5674	3,0960	1,6779	11,2360
Общая сумма баллов	17,5772			
Вес каждого аналога	0,0892	0,1761	0,0955	0,6392

Расчет сравнительным подходом представлен ниже:

Таблица 14

Расчет сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_24981_m_13190_68349	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_663.5_m_166_8427109	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_prodazha_salarevo_22000_m_1_496968400	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskaya_baza_12279702_96	4 здания нежилого назначения
Местоположение объекта	Москва, улица Маршала Прошлякова, 26к3с1	Москва, м. Измайлово, Борисовская улица, 31Ас1	Москва, м. Саларьево, посёлок завода Мосрентген, улица Героя России Соломатина, вл31А	Москва, м. Южная, Дорожная улица, 3к3с4А	г. Москва, ул. Пойма р. Сетунь
Площадь строений, кв. м	24 981	664	22 000	2 473	2 848
Площадь земельного участка, кв. м	123 000	1 482	25 000	11 340	
Площадь застройки, кв. м	20%	45%	88%	22%	
Цена предложения, руб.	2 502 360 000	58 309 500	1 320 000 000	315 000 000	
Дата предложения	09.12.2018	26.11.2018	28.11.2018	02.12.2018	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Стоимость ЗУ аналога,	1 859 760 000	28 009 800	393 750 000	178 605 000	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
руб.					
Стоимость зданий (улучшений), руб.	642 600 000	30 299 700	926 250 000	136 395 000	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	25 724	45 666	42 102	55 147	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Процент корректировки, %	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	
Скорректированная цена, руб.	24 180	42 926	39 576	51 838	
Поправка на площадь	1,578	0,737	1,536	0,971	
Процент корректировки, %	57,80%	26,30%	53,60%	2,90%	
Скорректированная цена 1 кв. м, руб.	38 156	31 637	60 789	50 335	
Сумма всех корректировок, %	63,8%	32,3%	59,6%	8,9%	
Удельный вес аналога	0,0892	0,1761	0,0955	0,6392	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	3 402,48	5 572,38	5 802,69	32 175,81	
Стоимость 1 кв. м помещения, руб.					47 000

Поскольку объектами оценки являются 4 нежилых здания промышленного назначения, то их стоимость будет рассчитана путем умножения стоимости 1 кв. м, рассчитанного в табл. 14 на соответствующие площади ОКС, в соответствии с технической документацией (см. Приложение №2), предоставленной Заказчиком.

Таблица 15
Расчет стоимости нежилых зданий

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес местоположения	Площадь объекта, кв. м	Стоимость ОКС, руб.
1	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.1	890,1	41 834 700
2	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.2	217	10 199 000
3	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.3	921,6	43 315 200
4	Нежилое здание	г.Москва, ул. Пойма р. Сетунь, вл.8, стр.4	819,3	38 507 100

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости состоит из рыночной стоимости прав на земельный участок и стоимости строительства зданий и сооружений, расположенных на земельном участке. Объектом оценки являются нежилые здания промышленного назначения. Подробная разбивка представлена в табл. 1, п. 1.2 настоящего отчета об оценке.

Таблица 16
Расчет стоимости объектов оценки по сравнительному подходу

№	Наименование	Стоимость ЗУ под зданием, руб.	Стоимость ОКС, руб.	Стоимость единого объекта недвижимости, руб.
1	Нежилое здание общей площадью 890,1 кв. м	8 960 000	41 834 700	50 794 700
2	Нежилое здание общей площадью 217 кв. м	4 375 000	10 199 000	14 574 000
3	Нежилое здание общей площадью 921,6 кв. м	18 550 000	43 315 200	61 865 200
4	Нежилое здание общей площадью 819,3 кв. м	16 450 000	38 507 100	54 957 100

6.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$, $C_{\text{сравнит.}}$, $C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятная цена оцениваемого объекта собственности. Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

Таблица 17
Расчет итоговой стоимости

Объект оценки	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость с общепринятым округлением с НДС, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Нежилое здание общей площадью 890,1 кв. м	не применялся	50 794 700	не применялся	50 795 000
Нежилое здание общей площадью 217 кв. м	не применялся	14 574 000	не применялся	14 574 000
Нежилое здание общей площадью 921,6 кв. м	не применялся	61 865 200	не применялся	61 865 000
Нежилое здание общей площадью 819,3 кв. м	не применялся	54 957 100	не применялся	54 957 000
Итого:				182 191 000

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 18

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)
3	Аналитические материалы	http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2018_09.pdf http://rrg.ru/analytic/review/Q1-2018 , http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 19

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документ*
Выписка из ЕГРП №90-27950979 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401009 от 05.12.2016г.; Выписка из ЕГРП №90-27951453 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401367 от 05.12.2016г.; Выписка из ЕГРП №90-27952466 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401065 от 05.12.2016г.; Выписка из ЕГРП №90-27951296 от 07.11.2016г.; Кадастровый паспорт №77/501/16-1401071 от 05.12.2016г.;

*в приложении представлена подтверждающая информация

7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочник оценщика недвижимости, Том «Земельные участки», (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2017).
10. Справочник оценщика недвижимости, Том «Жилые дома», (под ред. Лейфер Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2018).

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.11.2016№ 90-27950979

На основании запроса №90-27950979 от 07.11.2016, поступившего на рассмотрение 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:07:0006003:1115
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	890.1 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	587/
	этажность (этаж):	2
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.ПОЙМА Р.СЕТУНЬ, вл.8, строен.1
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР" ИНН:7704050434 ОГРН:1027700096918 КПП:770401001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77/015-77/015/001/2016-1282/2 12.09.2016
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	Данные отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для	Данные отсутствуют

государственных муниципальных нужд:	и
--	---

Выписка выдана:

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.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(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)

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401009	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1115
Номер кадастрового квартала:	77:07:0006003
Предыдущие номера:	3201535
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Пойма р.Сетунь террит. в.8 с.1		
2	Основная характеристика:	площадь	890.1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	37716509.93		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0006003:4215, 77:07:0006003:4216, 77:07:0006003:4217, 77:07:0006003:4218, 77:07:0006003:4219		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/015-77/015/001/2016-1282/2 от 12.09.2016, ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Московская			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.А. КАДИРОВА
---------------------------------	-----------	----------------------------------



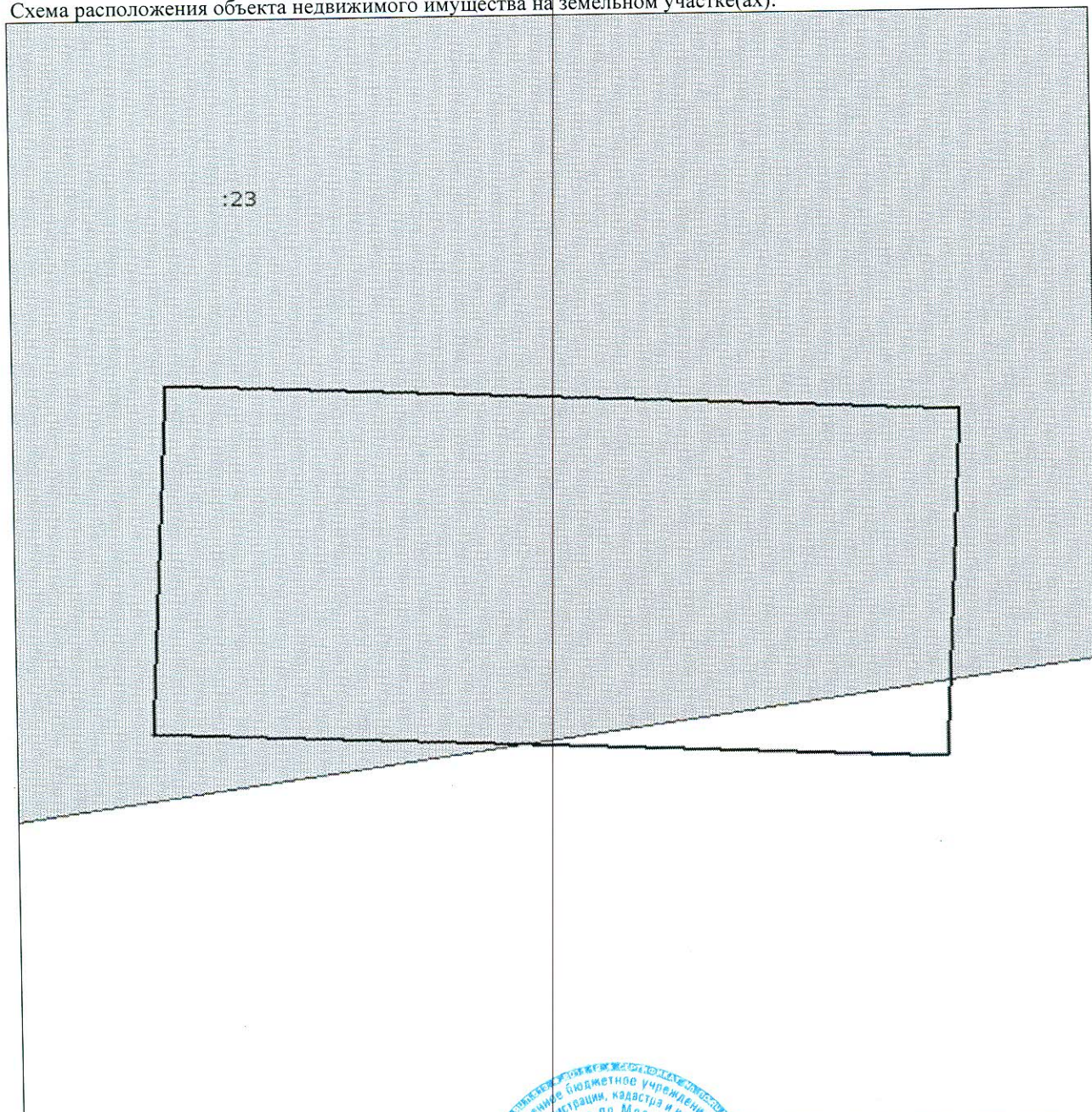
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401009	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1115

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



Масштаб 1: 300

(полное наименование должности)	(подпись)
	Инженер Е.А. КАДИРОВА



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

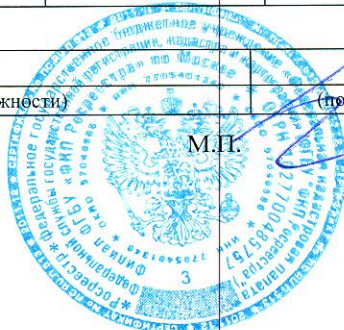
Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401009
Кадастровый номер: 77:07:0006003:1115

Сведения о частях здания, сооружения:

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

(полное наименование должности)	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.А. КАДИРОВА
	М.П.	(инициалы, фамилия)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.11.2016№ 90-27951453

На основании запроса №90-27951453 от 07.11.2016, поступившего на рассмотрение 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:07:0006003:1116
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	217 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	587/
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.ПОЙМА Р.СЕТУНЬ, вл.8, строен.2
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР" ИНН:7704050434 ОГРН:1027700096918 КПП:770401001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77/015-77/015/001/2016-1284/2 12.09.2016
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	Данные отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для	Данные отсутствуют

государственных муниципальных нужд:	и
--	---

Выписка выдана:

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.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(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)

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401367	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1116
Номер кадастрового квартала:	77:07:0006003
Предыдущие номера:	3201536
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Пойма р.Сетунь терриг. в.8 с.2		
2	Основная характеристика:	площадь	217.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Крупноблочные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	6000607.69		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0006003:4220		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/015-77/015/001/2016-1284/2 от 12.09.2016, ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Московская			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	М.П.	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.А. КАДИРОВА (инициалы, фамилия)
---------------------------------	------	-----------	---



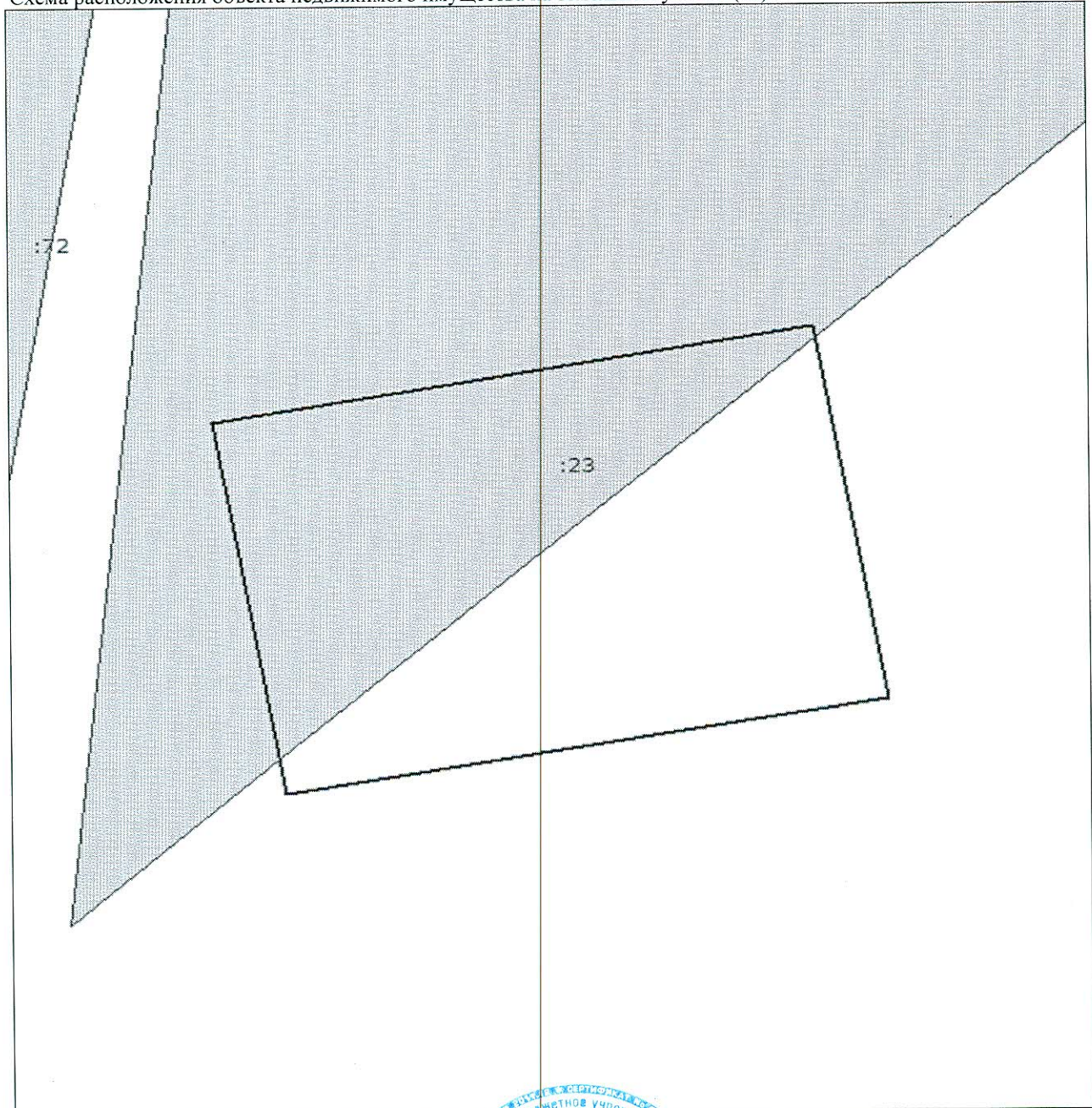
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401367	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1116

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



Масштаб 1: 200

	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.А. (инициалы, фамилия)
--	-----------	---



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401367	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1116

Сведения о частях здания, сооружения:

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

	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
(полное наименование должности)	Е.А. КАДИРОВА (инициалы, фамилия)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.11.2016№ 90-27952466

На основании запроса №90-27952466 от 07.11.2016, поступившего на рассмотрение 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:07:0006003:1117	
	наименование объекта:	Здание	
	назначение объекта:	нежилое	
	площадь объекта:	921.6 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:	587/	
	этажность (этаж):	1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.ПОЙМА Р.СЕТУНЬ, вл.8, строен.3	
состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР" ИНН:7704050434 ОГРН:1027700096918 КПП:770401001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 77-77/015-77/015/001/2016-1285/2 12.09.2016
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом,
		дата государственной регистрации:	26.09.2016
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/018/2016-59/1
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
		основание государственной регистрации:	Постановление о регистрационных действиях в отношении объектов недвижимого имущества 47631/16/77053-ИП от 08.08.2016 ОСП по ЦАО №1

		УФССП России по Москве; судебный пристав-исполнитель Истамилев А.С.
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	Данные отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют

Выписка выдана:

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.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(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)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 07.11.2016№ 90-27951296

На основании запроса №90-27951296 от 07.11.2016, поступившего на рассмотрение 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:07:0006003:1118
	наименование объекта:	Здание
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	819.3 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	587/
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.ПОЙМА Р.СЕТУНЬ, вл.8, строен.4
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР" ИНН:7704050434 ОГРН:1027700096918 КПП:770401001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77/015-77/015/001/2016-1286/2 12.09.2016
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	Данные отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для	Данные отсутствуют

государственных муниципальных нужд:	и
--	---

Выписка выдана:

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.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(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)

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401065	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1117
Номер кадастрового квартала:	77:07:0006003
Предыдущие номера:	3201537
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г. Москва, террит. поймы реки Сетунь, вл. 8, стр. 3		
2	Основная характеристика:	площадь	921.6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	39023797.25		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0006003:4221		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/015-77/015/001/2016-1285/2 от 12.09.2016, ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Московская			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

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



ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Е.А. КАДИРОВА

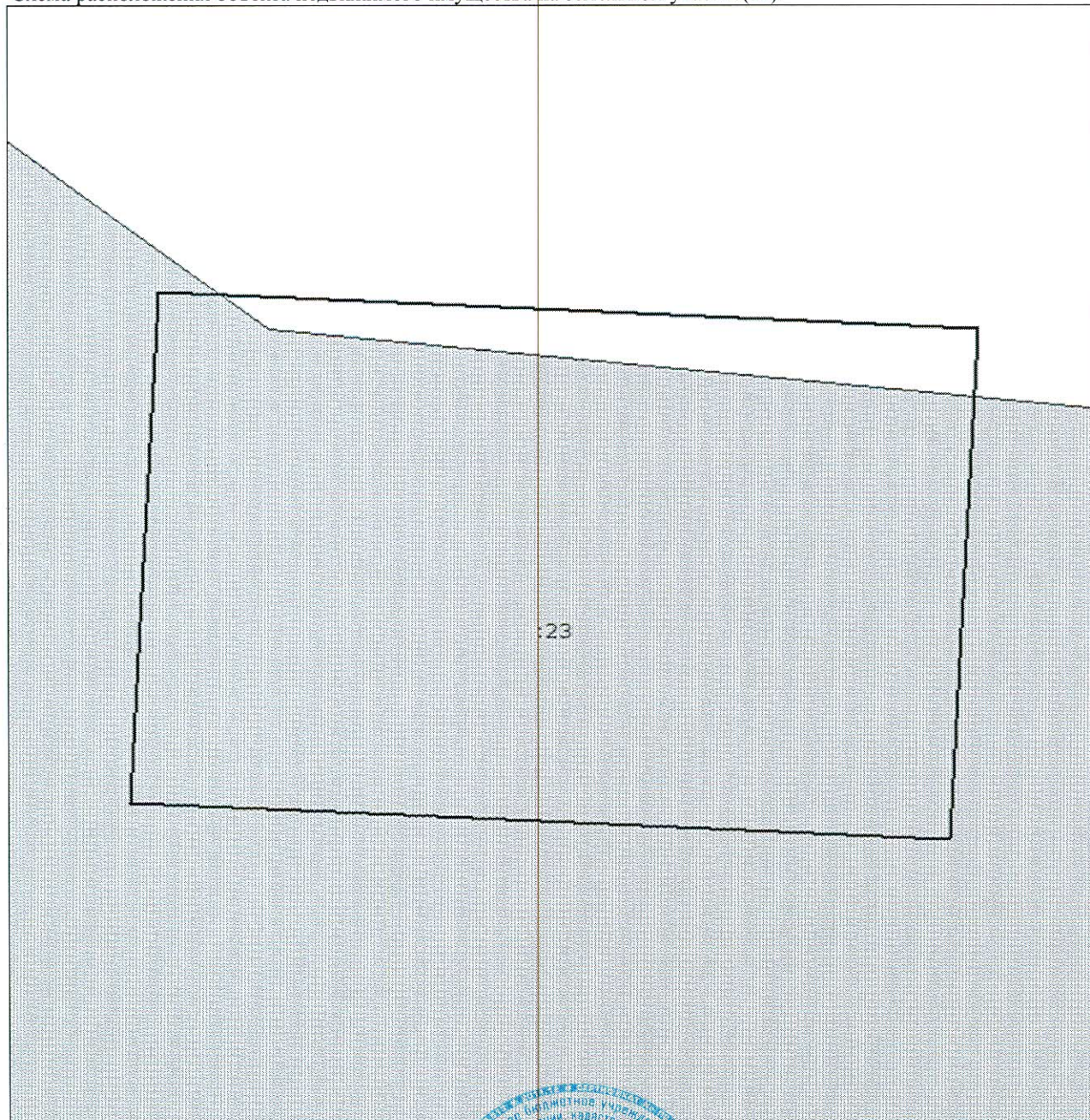
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401065	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1117

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



Масштаб 1: 300

(полное наименование должности)	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.А. Кадирова (инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

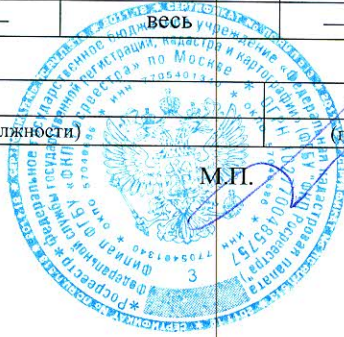
Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401065	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1117

Сведения о частях здания, сооружения:

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

	(подпись)	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.А. КАДИРОВА
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

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

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401071	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1118
Номер кадастрового квартала:	77:07:0006003
Предыдущие номера:	3201538
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Пойма р.Сетунь террит. в.8 с.4		
2	Основная характеристика:	площадь	819.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1999		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	34801840.33		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:07:0006003:4222		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77/015-77/015/001/2016-1286/2 от 12.09.2016, ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АРС-ЦЕНТР"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —			
14	Особые отметки: Московская			
15	Сведения о кадастровых инженерах: —			
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

(полное наименование должности)	М.П.	(подпись)	Ведущий инженер Е.А. Кадирова (инициалы, фамилия)
---------------------------------	------	-----------	---



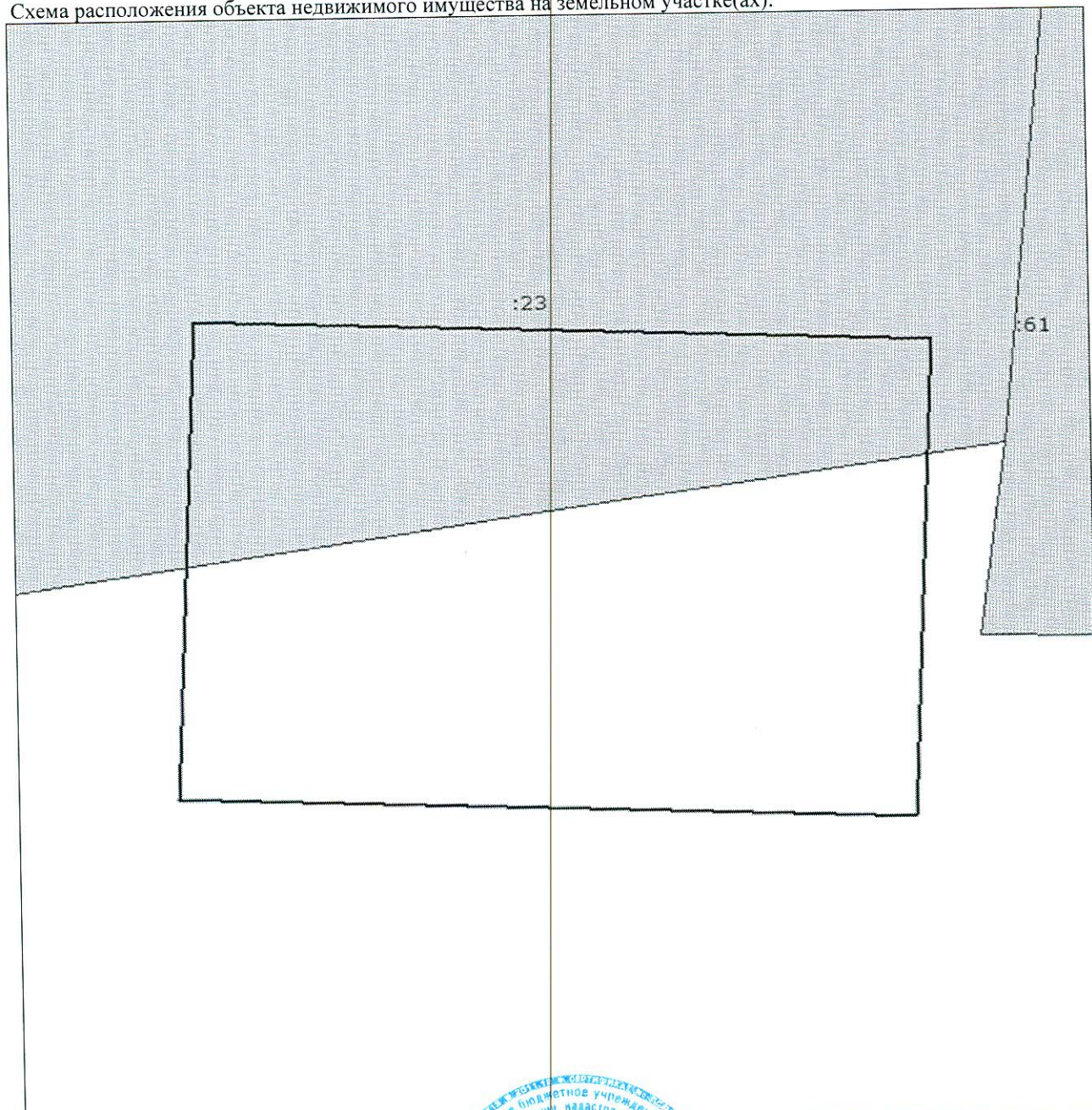
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

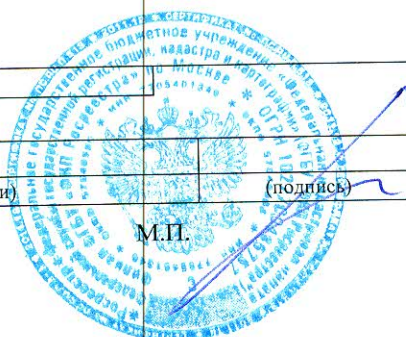
"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401071	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1118

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



Масштаб 1: 300

(полное наименование должности)	(подпись)	Ведущий инженер Е.А. Кадирова (инициалы, фамилия)
---------------------------------	-----------	---



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

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

"05" декабря 2016 г. № 77/501/16-1401071	
Кадастровый номер:	77:07:0006003:1118

Сведения о частях здания, сооружения:

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

	ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Е.А. КАДИРОВА
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)



М.П.



КОПИЯ ВЕРНА
 Начальник Управления
 по работе с документами
 О.А. Шербакова
 17 ИЮН 2010



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ГОРОДСКАЯ КОМИССИЯ
 ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
 И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ**

11.03.98г. 9

№ _____

Р Е Ш Е Н И Е

**Московский
 земельный комитет**
 № 1198/8
 Рез. № 1198/8

3. Об установлении права пользования и предоставлении земельных участков в Западном административном округе.

3.1. Установление права пользования и предоставление земельных участков без оплаты стоимости права на заключение договора аренды.

3.1.1. В соответствии с градостроительным заключением ГлавАПУ Москомархитектуры от 11.12.97 N 993-31/2232, резолюцией Первого заместителя Премьера Правительства Москвы Никольского Б.В., положительным заключением ГлавАПУ (письмо от 09.02.98 N 100-01-89/8-1-(0)) и в соответствии с п.15 Постановления Правительства Москвы от 2 декабря 1997 года N 850 "О дополнительных мерах по снижению затрат на эксплуатацию зданий и сооружений, повышению конкурентноспособности, качества выпускаемой продукции и увеличению налогооблагаемой базы промышленных предприятий стройиндустрии" :

Предоставить ЗАО "Строительная компания "АРС-Центр" земельный участок площадью 1.03 га (из них 0.63 га взамен изъятого под Бережковский мост) в пойме реки Сетунь, пр. пр. N 2304 в долгосрочную аренду сроком на 25 лет для размещения и последующей эксплуатации складской базы автомехпромбазы.

Земельный участок площадью 0.38 га, расположенный в красных линиях водоохранной зоны реки Сетунь, использовать под благоустройство.

Москомзему в месячный срок оформить договор долгосрочной аренды.

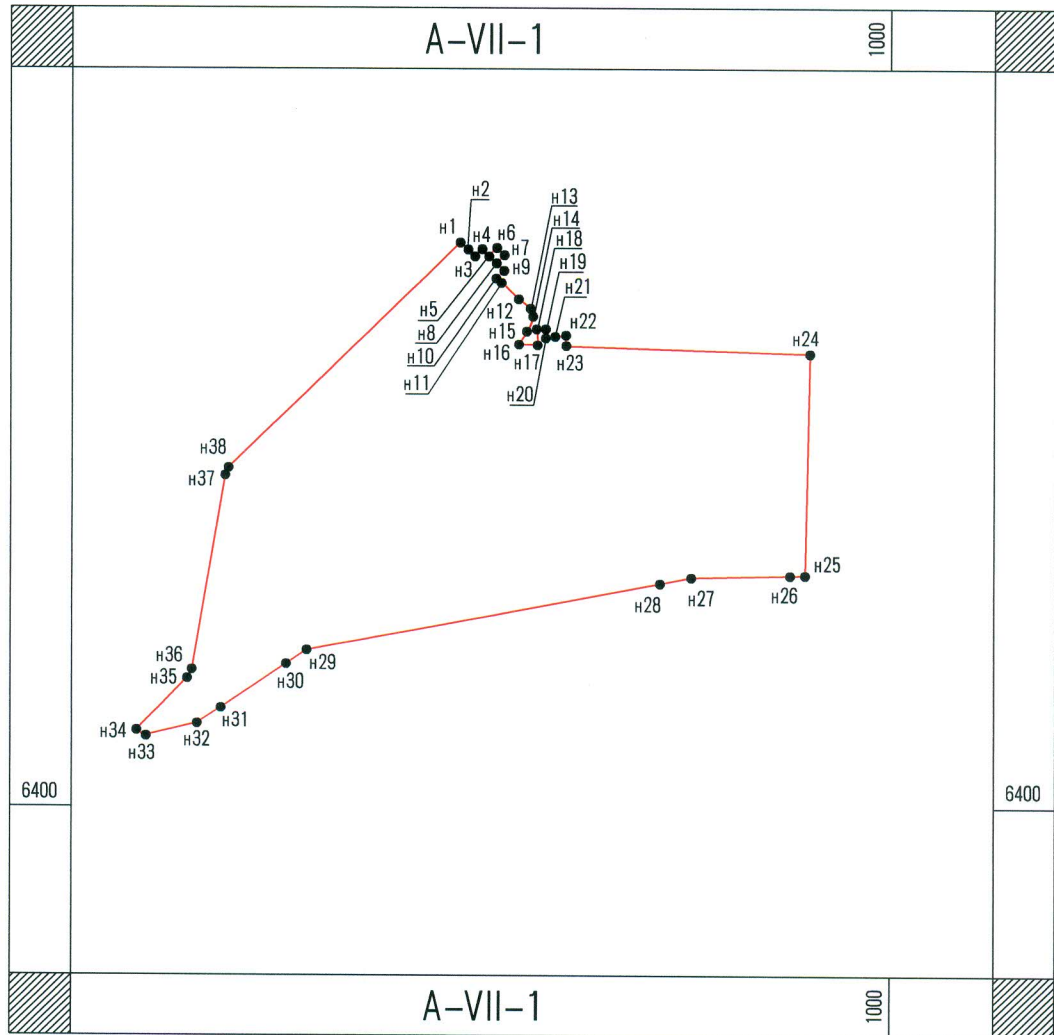
Секретарь Комиссии
 т. 050-11-01

О. Д. Ефремова

Описание земельных участков. Раздел "Чертеж земельных участков"

Кадастровый квартал № 77:07:06003

Изменение № _____

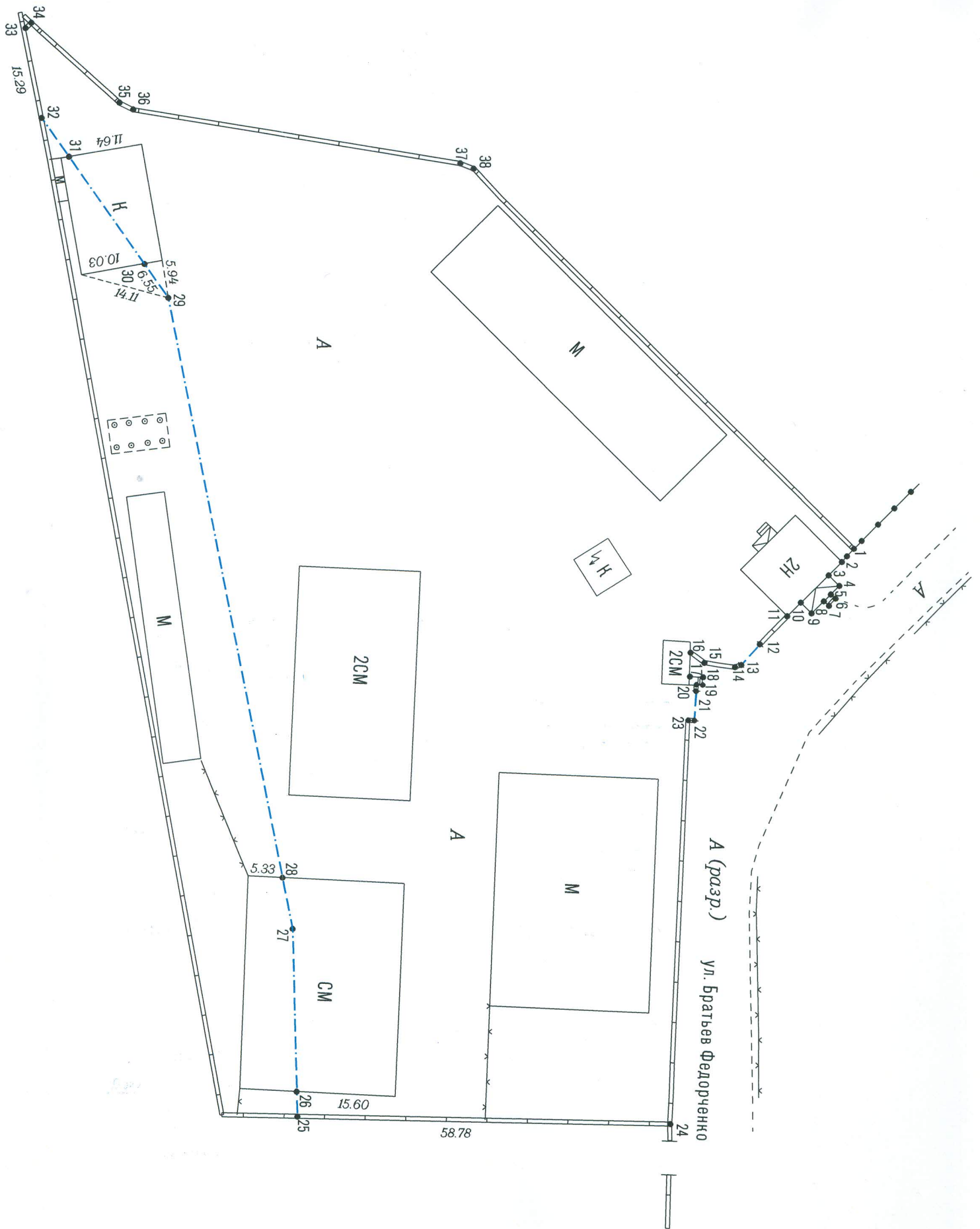


Масштаб 1 : 2000

Описание земельных участков. Раздел «Описание границ»

Кадастровый квартал № <u>77:07:06003</u>			Изменение № _____		
СВЕДЕНИЯ О ВНОВЬ ОБРАЗОВАННЫХ И ПРЕКРАЩАЮЩИХ СУЩЕСТВОВАНИЕ УЗЛОВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧКАХ ГРАНИЦ					
Условное обознач. точки	Координаты		f, м	Описание закрепления точки	Кадастровая запись
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
н1	6549.90	887.87	0.1	Марка на стыке заборов	
н2	6548.00	889.98	0.1	Марка на стыке забора и сооружения	
н3	6545.91	892.11	0.1	Марка на стыке забора и сооружения	
н4	6547.60	893.79	0.1	Марка на углу сооружения	
н5	6546.24	895.13	0.1	Марка на стыке сооружений	
н6	6546.98	895.79	0.1	Марка на углу сооружения	
н7	6545.94	896.96	0.1	Марка на углу сооружения	
н8	6545.13	896.23	0.1	Марка на стыке сооружений	
н9	6543.19	898.15	0.1	Марка на углу сооружения	
н10	6541.51	896.45	0.1	Марка на стыке сооружений	
н11	6539.36	898.58	0.1	Марка на стыке забора и сооружения	
н12	6535.07	903.00	0.1	Марка на углу забора	
н13	6532.13	906.32	0.1	Марка на углу забора	
н14	6531.35	906.63	0.1	Марка на углу забора	
н15	6526.35	905.96	0.1	Марка на углу забора	
н16	6524.18	904.34	0.1	Марка на стыке забора и сооружения	
н17	6524.04	908.26	0.1	Марка на стыке забора и сооружения	
н18	6526.04	908.24	0.1	Марка на углу сооружения	
н19	6525.98	909.44	0.1	Марка на углу сооружения	
н20	6525.17	909.35	0.1	Марка на стыке забора и сооружения	
н21	6525.07	910.29	0.1	Марка на углу забора	
н22	6524.71	915.09	0.1	Марка на углу забора	
н23	6523.86	915.13	0.1	Марка на углу забора	
н24	6520.75	979.04	0.1	Марка на стыке заборов	
н25	6461.98	977.84	0.1	Марка на заборе	
н26	6461.89	973.90	0.1	Марка на стене сооружения	
н27	6461.30	948.10	0.1	Марка в сооружении	
н28	6459.74	939.98	0.1	Марка на стене сооружения	
н29	6442.03	848.10	0.1	Дюбель в асфальте	
н30	6438.28	842.72	0.1	Марка на стене здания	
н31	6426.46	825.76	0.1	Марка на стене здания	
н32	6422.14	819.56	0.1	Марка на заборе	
н33	6419.77	804.45	0.1	Марка на заборе	
н34	6420.28	803.87	0.1	Марка на заборе	
н35	6434.33	817.08	0.1	Марка на углу забора	
н36	6436.69	818.19	0.1	Марка на углу забора	
н37	6488.11	826.83	0.1	Марка на углу забора	
н38	6490.19	827.67	0.1	Марка на углу забора	

СВЕДЕНИЯ О ВНОВЬ ОБРАЗОВАННЫХ И ПРЕКРАЩАЮЩИХ СУЩЕСТВОВАНИЕ УЧАСТКАХ ГРАНИЦ					
От т. - до т.	Длина, м	$\Delta S, м$	Дирекционный угол [радиус]	Описание прохождения границы	Кадастровая запись
1	2	3	4	5	6
н1-н2	2.84	0.1	132 5.3	По металлическому забору	
н2-н3	2.99	0.1	134 24.2	По стене сооружения	
н3-н4	2.38	0.1	44 50.8	По краю сооружения	
н4-н5	1.91	0.1	135 19.1	По краю сооружения	
н5-н6	0.99	0.1	41 46.4	По краю сооружения	
н6-н7	1.56	0.1	131 43.9	По краю ступеней	
н7-н8	1.09	0.1	221 45.9	По краю сооружения	
н8-н9	2.72	0.1	135 19.6	По краю сооружения	
н9-н10	2.39	0.1	225 19.4	По краю сооружения	
н10-н11	3.03	0.1	135 22.4	По стене сооружения	
н11-н12	6.15	0.1	134 7.5	По железобетонному забору	
н12-н13	4.44	0.1	131 32.2	-	
н13-н14	0.84	0.1	157 57.5	По металлическому забору	
н14-н15	5.05	0.1	187 39.1	По железобетонному забору	
н15-н16	2.71	0.1	216 42.5	По железобетонному забору	
н16-н17	3.92	0.1	92 4.5	По стене сооружения	
н17-н18	2.00	0.1	359 29.0	По краю сооружения	
н18-н19	1.20	0.1	92 52.6	По краю ступеней	
н19-н20	0.81	0.1	186 14.3	По краю сооружения	
н20-н21	0.95	0.1	96 15.6	По железобетонному забору	
н21-н22	4.82	0.1	94 12.9	-	
н22-н23	0.86	0.1	177 47.8	По железобетонному забору	
н23-н24	63.99	0.1	92 47.2	По железобетонному забору	
н24-н25	58.78	0.1	181 9.8	По железобетонному забору	
н25-н26	3.94	0.1	268 42.3	-	
н26-н27	25.81	0.1	268 42.1	По сооружению	
н27-н28	8.27	0.1	259 5.5	По сооружению	
н28-н29	93.57	0.1	259 5.4	-	
н29-н30	6.55	0.1	235 7.8	-	
н30-н31	20.68	0.1	235 8.2	По зданию	
н31-н32	7.55	0.1	235 8.2	-	
н32-н33	15.30	0.1	261 5.0	По железобетонному забору	
н33-н34	0.77	0.1	311 28.4	По металлическому забору	
н34-н35	19.28	0.1	43 13.5	По железобетонному забору	
н35-н36	2.61	0.1	25 14.2	По железобетонному забору	
н36-н37	52.14	0.1	9 32.7	По железобетонному забору	
н37-н38	2.24	0.1	21 50.6	По железобетонному забору	
н38-н1	84.80	0.1	45 14.0	По железобетонному забору	



1 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:

1.1 Кадастровый номер

1.2

Положение на ДКК № 111-1

2 Лист _____

3 Дополнительно введены формы: 1.1/С. «Состав земельного участка»; 1.2. «Сведения о правах»; 1.3. «Сведения о частях»; 1.4. «Сведения о базовых платежах за землю и оценке»; 1.6. «Специальные сведения»; 1.7. «План границ земельного участка»; 1.8. «Описание границ»; 1.9. «План границ части земельного участка»

Общие сведения

4 Включен в состав земельного участка № _____ порядковый номер записи в Ф.1.1/С _____

5 Предыдущие номера _____

6 Наименование участка Землепользование в границах участка за пределами участка

7 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного: _____

7.1 наименование ориентира дв. здание почтовый адрес ориентира г. Москва, Зябликовская улица - Строительная (Котловка)

7.2 участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на юго-восток (от, юго-запад и т.д.)

8 Категория земель: _____

8.1	Земли поселений	Земли промышленности, связи, обороны, и т.д.	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория земель не установлена
8.2							
8.3							
8.4							

9 Разрешенное использование _____

10

Основание _____

(номер дела /номер документа по описи)

11 Фактическое использование /характер деятельности/ _____

12 Площадь **кв.м** **13** 114/8 ± 3% **м²** **14** _____ **15** _____ (подпись)

16 Последующие номера _____ (подпись)

17 Подраздел открыт _____ (подпись)

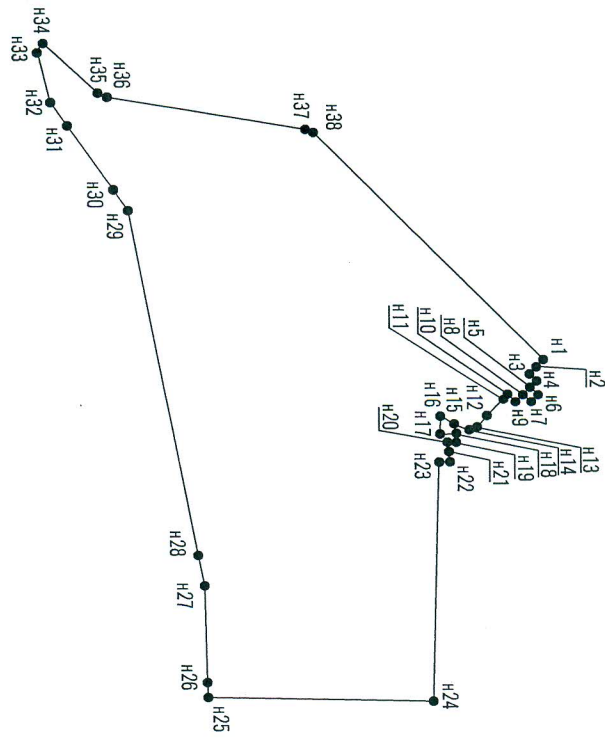
18 Изменены строки _____ предыдущего листа _____ (подпись)

19 Лист аннулирован, взамен введен лист № _____ (подпись)

21 Общее количество листов документов подраздела: _____ (подпись)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		Кадастровый номер		2	Лист _____	
	Сведения о частях и обременениях						
3	№ п/п (учетный кадастровый номер части)	Площадь кв. м.	Характеристика части	Подпись	Сведения о регистрации обременений		Особые отметки
					возникновение	прекращение	
4	1	2	3	4	5	6	7
	-	11418	Ограничения и обременения в использовании земельного участка устанавливаются распорядительными актами органов государственной власти г. Москвы в соответствии со ст. 56 Земельного Кодекса РФ				
Лист № _____ введен _____ (подпись)							

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	Кадастровый номер _____	2	Лист _____
3	План (чертеж, схема) границ земельного участка			
4				
4	Сведения удостоверены _____ (подпись)			
5	Лист аннулирован, взамен введен лист № _____ (подпись)			

АНАЛОГИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

www.avito.ru Участок 11 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Транспорт Недвижимость Работа Услуги Личные вещи Для дома и дачи Бытовая электроника Хобби и отдых Животные Для бизнес

Avito Земельные участк Поиск по объявлениям Москва Направление Найти

Яндекс.Директ **Аренда лесного участка под ключ!** lesproekt24.ru >

Снизим кадастровую стоимость! dk-rb.rf >

Обогреватели для гаража 2 400 р. tepleko.ru >

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее >

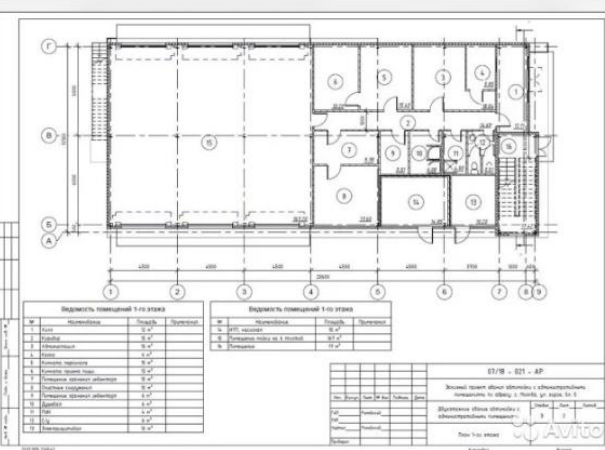
Участок 11 сот. (промназначения)

15 000 000 ₽

№ 1255675721, размещено 20 ноября в 22:36 870 (+13)

Кредит под залог

Добавить в избранное
Добавить заметку



Видимость помещений 1 по этажу				Видимость помещений 1 по этажу			
№	Наименование	Площадь	Примечания	№	Наименование	Площадь	Примечания
1	Кладовая	0,5 м²		1	Ванная комната	4,5 м²	
2	Кухня	6,5 м²		2	Спальня	10,5 м²	
3	Спальня	10,5 м²		3	Спальня	10,5 м²	
4	Спальня	10,5 м²		4	Спальня	10,5 м²	
5	Спальня	10,5 м²		5	Спальня	10,5 м²	
6	Спальня	10,5 м²		6	Спальня	10,5 м²	
7	Спальня	10,5 м²		7	Спальня	10,5 м²	
8	Спальня	10,5 м²		8	Спальня	10,5 м²	
9	Спальня	10,5 м²		9	Спальня	10,5 м²	
10	Спальня	10,5 м²		10	Спальня	10,5 м²	
11	Спальня	10,5 м²		11	Спальня	10,5 м²	
12	Спальня	10,5 м²		12	Спальня	10,5 м²	
13	Спальня	10,5 м²		13	Спальня	10,5 м²	
14	Спальня	10,5 м²		14	Спальня	10,5 м²	
15	Спальня	10,5 м²		15	Спальня	10,5 м²	
16	Спальня	10,5 м²		16	Спальня	10,5 м²	
17	Спальня	10,5 м²		17	Спальня	10,5 м²	
18	Спальня	10,5 м²		18	Спальня	10,5 м²	
19	Спальня	10,5 м²		19	Спальня	10,5 м²	
20	Спальня	10,5 м²		20	Спальня	10,5 м²	

8 999 829-48-11

Написать сообщение

Яна
Агентство
На Avito с марта 2010
Завершено 27 объявлений

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
Яна

Адрес
Москва, м. Селигерская, Талдомская улица, 17к2

Земельные Участки под Уфой

lavors.ru

www.avito.ru Участок 11 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Участок 11 сот. (промназначения)
15 000 000 ₽
Яна 8 999 829-48-11 Написать сообщение

Площадь: **11 сот.**

Адрес: Москва, м. Селигерская, Талдомская улица, 17к2

▲ Селигерская (1.9 км)
 ▲ Ховрино (2.7 км)
 ▲ Верхние Лихоборы (3.3 км)


Посмотреть карту

Продается земельный участок площадью 11,04 сот., расположенный по адресу: г.Москва, Ул. Зорге, вл 5 (САО) в непосредственной близости к крупным транспортным узлам, таким как станция метро Хорошово(450м), Полежаевская(600м) и МЦК Зорге. Вид разрешенного использования: размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств. На участке предусмотрено строительство 4-х этажного здания площадью до 2300 кв.м. Все центральные коммуникации имеются на границе участка. кадастровый номер: 77.09.0005005.1013.

Участок в аренде на 49 лет с приоритетной пролонгацией на основании выписки о праве собственности на объект недвижимости на данном земельном участке.


На сегодняшний день подготовлен проект автомойки и офисов, который в данный момент находится на согласовании. Имеется договоренность с арендатором на автомойку с арендой 500 000 рублей в месяц. Стоимость продажи 15млн. руб.

Готовы пройти все согласования и полностью довести все документы до разрешения на строительство, в этом случае цена объекта составит 23 млн рублей.



Вынос границ кадастрового участка

upikrb.ru



Яндекс Директ

Поселок мечты! Белая

usalyba!

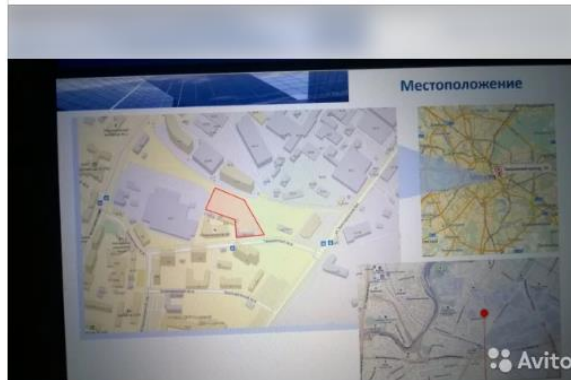
Участок 58 сот. (промназначения)

170 000 000 ₽

№ 1352180757, размещено 10 декабря в 16:28 121 (+12)

Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 905 706-12-88

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Валентин
Частное лицо
На Авито с 19 ноября 2018
Завершено 3 объявления



32 объявления пользователя

Адрес
Москва, м. Площадь Ильича, Таможенный проезд, 5А



Площадь: 58 сот.

Адрес: Москва, м. Площадь Ильича, Таможенный проезд, 5А
Площадь Ильича (600 м) Римская (600 м) Курская (1.6 км)
Посмотреть карту

Земельный участок 0,58 га (в собственности)Москва, ЮВАО,р-н Лефортово,не далеко от центра.Идеален под много функциональный комплекс с торговлей.Помощь в получении ГПЗУ.Предложу другие интересные инвест проекты.

Тахеометр Trimble
intergeo.ru

Разработка сайтов в RED PROMO
red-promo.ru

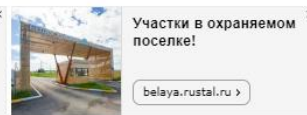


Земельные участки Поиск по объявлениям

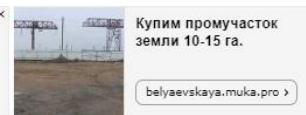
Москва Найти



Вынос границ кадастрового участка
upikrb.ru



Участки в охраняемом поселке!
belaya.rustal.ru



Купим промучасток земли 10-15 га.
belayevskaya.muka.pro

Участок 30 сот. (промназначения)

55 000 000 ₽

№ 1382671699, размещено 4 декабря в 15:43 148 (+8)

Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 903 968-82-48

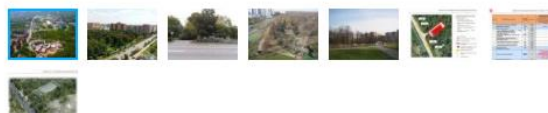
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство
На Авито с мая 2008



3 объявления пользователя

Контактное лицо
Алексей
Адрес
Одинцово, Московская область,
Красногорское шоссе, 18



Площадь: 30 сот.

Строительная кампания VAI.DEK

Адрес: Одинцово, Московская область, Красногорское шоссе, 18

[Посмотреть карту](#)

Продажа от собственника земельного участка под коммерческое строительство площадью 29,5 соток, в центре города Одинцово, 1-я линия Красногорского шоссе, удобный подъезд, примыкает к Подушкинскому лесопарку. Имеются все коммуникации. В соответствии с утвержденными ПЗЗ участок имеет следующие параметры. Вид территориальной зоны: О-1.1 Многофункциональная общественно-деловая зона. Предельная этажность: 7 этажей. Предельная высотность (м.): Не определена. Возможные виды разрешенного использования: Деловое управление (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Рынки (4.3), Магазины (4.4), Банковская и страховая деятельность (4.5), Общественное питание (4.6), Гостиничное обслуживание (4.7), Развлечения (4.8), Обслуживание автотранспорта (4.9), Объекты придорожного комплекса (4.9.1), Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), Спорт (5.1). В настоящее время проводится работа по получению ГПЗУ. Разработана концепция размещения на земельном участке Торгового центра площадью 4205 кв.м., получены ТУ на подключение электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, ливневой канализации, и на примыкание к Красногорскому шоссе. Оплатим комиссию агенту.

Строим современные быстровозводимые энергоэффективные коттеджи

[Смотреть каталог](#)

Коттедж Премиум-класса

[imufa.ru](#)



Простая декларация на рекламируемом сайте Яндекс.Директ

Аренда лесного участка под ключ!



Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Направление

Найти



Вынос границ кадастрового участка

[upikrb.ru](#)



В Башкирии многие меняют авто тут

[bashtradein.ru](#)



Снизим кадастровую стоимость!

[дк-рб.рф](#)

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

[Назад](#) [Следующее](#)

Участок 6.81 га (промназначения)

1 200 000 000 ₪

№ 247207907, размещено 6 декабря в 00:38 5603 (+8)

Кредит под залог

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



8 916 037-10-60

[Написать сообщение](#)

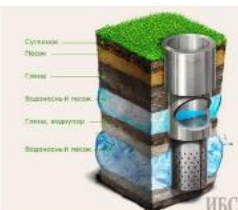
Агентство недвижимости НАШ ДОМ
Агентство

Контактное лицо
Галина

Адрес
Москва, м. Аннино, МКАД, 31 км

Бурение скважин на воду. Уфа и РБ

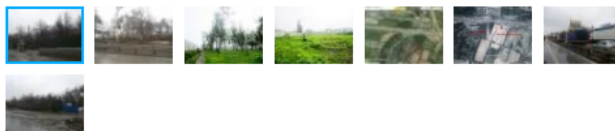
[aqua-burenie.ru](#)



Яндекс.Директ



Площадь: 681 сот.



Площадь: 681 сот.

Адрес: Москва, МКАД, 31 км

м. Аннино (2.7 км) м. Улица академика Янгеля (3.3 км)

м. Бульвар Дмитрия Донского (3.7 км) [Посмотреть карту](#)

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию великолепный участок под развитие и процветание Вашего бизнеса 6,81 Га , расположенный на внешней стороне 31 км МКАД между Варшавским шоссе и трассой М 4.

Категория - Земли населенных пунктов.

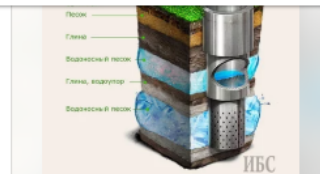
РВИ - под размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, административного, социального и коммунально-бытового назначения.

Получены ТУ на 5 мВт.

Подготовлен проект дорожно-транспортного обеспечения участков, предусматривающий организацию 4-х съездов на участки с проектируемого дублера МКАД.

Собственность.

Добро пожаловать! С уважением, Галина.



Яндекс.Директ

Ищете кто Вам построит дом? ▾

[altima-stroy.ru](#)



Яндекс.Директ

Стоимость коттеджа под ключ ▾

[vismastroy-ufa.ru](#)



АНАЛОГИ – ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ



Коммерческая нед ▾

Поиск по объявлениям

Москва ▾

Станция метро ▾

Найти



Ангары быстровозводимые! Со скидкой!

[mss-kirov.ru](#)



Вынос границ кадастрового участка

[upikrb.ru](#)



Быстровозводимые здания!

[lmk-pro.ru](#)

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

[Назад](#) [Следующее](#) →

Продам складское помещение, 24981 м²

2 502 360 000 ₽

№ 1319068349, размещено 9 декабря в 19:50 728 (+14)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



8 499 653-67-24

Написать сообщение

БЕСТ-недвижимость, Офис «НА ПЕТРОВКЕ»

Агентство

На Avito с февраля 2014 🏆

Контактное лицо

Исмаилова Зифа Халитовна

Адрес

Москва, м. Строгино, улица Маршала Прошлякова, 26к3с1

Деньги под залог автомобиля и ПТС! ▾

[avtolombard102.ru](#)

СКС АВТОЗАЙМ

БЫСТРЫЕ ДЕНЬГИ ПОД ЗАЛОГ АВТО



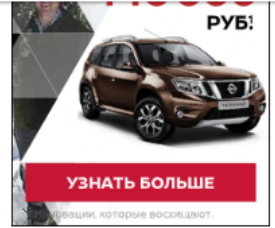
Площадь: 24981 м²

Площадь: 24981 м²

Адрес: Москва, улица Маршала Прошлякова, 26к3с1
М Строгино (1.8 км) М Мякинино (3.5 км) М Spartak (4.3 км)

Посмотреть карту

Номер лота: 2366246. Без комиссии! БАЗА «СТРОГИНО» Москва, СЗАО, пересечение МКАД и ул. маршала Жукова. 5 минут пешком до проектируемой станции «Троице-Лыково» Рублево-Архангельской линии Московского метрополитена. Маршрут пройдет через «Москва-Сити» и западный округ столицы. Общая площадь земельных участков — 12,3 га. 8 нежилых зданий площадью 24 981,3 кв. м. Под склады, производство, офисы, стоянки. Вид разрешенного использования: Общественно-деловой центр (торговля, офисы, гостиницы, развлекательные функции, и т. д.)



Аренда под производство

ufimskiy.kr-rb.ru



Коммерческая нед

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти



Аренда складских помещений и офисов

trest3arenda.ru



Вынос границ кадастрового участка

upikrb.ru



Решим все сложности с работой СТО

franch.fitauto.ru

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

Назад Следующее

Складское помещение, 663.5 м²

58 309 500 €

№ 1668427109, размещено 26 ноября в 11:24 2219 (+14)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 663.5 м²

8 495 134-71-41

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

АО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов ГК Ростех
Агентство
На Avito с июля 2014



Контактное лицо

Ольга

Адрес

Москва, м. Измайлово, Борисовская улица, 31Ас1

АО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов ГК Ростех

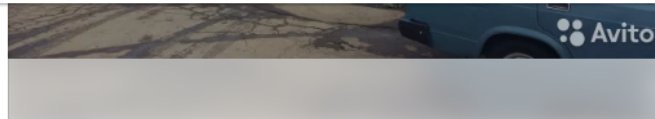
Продажа непрофильных активов ГК Ростех

Складское помещение, 663.5 м² 58 309 500 ₽

Ольга

8 495 134-71-41

Написать сообщение



Москва, м. Измайлово, Борисовская улица, 31Ас1

Площадь: 663.5 м²

Адрес: Москва, м. Измайлово, Борисовская улица, 31Ас1

Измайлово (800 м) Партизанская (1 км) Черкизовская (1.2 км)

Посмотреть карту

Продается складская база, автосервис с земельным участком.

Земельный участок площадью 1482 кв. м в собственности (кадастровый номер: 77:03:0003019:96).

На земельном участке расположено здание склада площадью 49,1 кв. м и объекты некапитального строительства вспомогательного значения: временное здание площадью 406 кв. м; временное здание площадью 25,6 кв. м; временное здание площадью 99,8 кв. м; временное здание площадью 83 кв. м. Текущее использование объектов – автосервис, шиномонтаж, склад. Коммуникации: холодное водоснабжение (центральное), канализация, электричество.

Адрес: Москва, ул. Борисовская, д. 31а, стр. 1

Цена с понижением: 58 309 500 рублей.

АО «РТ-Стройтех» продажа непрофильных активов ГК Ростех

Продажа непрофильных активов по всей России на торгах (недвижимость, акции, аренда)



79 объявлений агентства

Ангары быстровозводимые под технику!

mss-kirov.ru



Коммерческая нед

Поиск по объявлениям

Москва

Станция метро

Найти



Строительство домов недорого. Уфа

2этажа.рф >



Купите Лада в кредит от 5,5%

kama-autotorg.ru >



Коттеджный поселок «Гудвилл Парк»!

gkufa.ru >

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

Назад Следующее >>

Складское помещение продажа Саларьево 22000 м²

60 000 ₽ за м²

№ 1496968400, размещено 28 ноября в 13:23 1656 (+7)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 495 801-61-24

Написать сообщение

Basis Estate

Агентство

На Avito с октября 2013

Контактное лицо

Консультант

Адрес

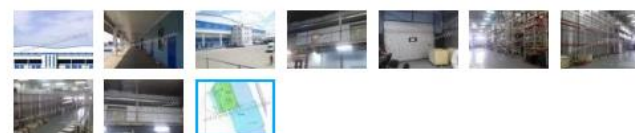
Москва, м. Саларьево, посёлок завода Мосрентген, улица Героя России Соломатина, вл31А

Basis Estate

Полный спектр оказания консалтинговых услуг в сфере недвижимости, как коммерческой, так и жилой.



92 объявления агентства



Площадь: 22000 м²; Класс здания: b

Площадь: 22000 м²; Класс здания: b

Адрес: Москва, м. Саларьево, посёлок завода Мосрентген, улица Героя России Соломатина, вл31А

▲ Саларьево (2.8 км) ▲ Теплый стан (3.1 км) ▲ Румянцево (3.2 км)

[Посмотреть карту](#)

id 140 Участок ровный, свободный от построек, площадью 1.4 га, Площадь складских помещений 15796.3м2, офисных 899.5 м2, котельни 135 м2. Высота в складском помещении 1 эт.-9.00м, 2 эт.-6.00м., Высота антресоли 3.5 м. Электричество, газификация, вода, канализация(автономная система биологич.очистки), отопление, вентиляция, пожаротушение.

. Предлагаемый объект недвижимости включает:

а) Модульно- каркасное здание (5247 м2)-1-о эт. с антресолью,и здание модульной котельни+ площадью 16695.8 м2,и здания котельни 135 м2.

б) Земельный участок (1.10га+1,4 га)

в) Действующие наружные внутренние сети с выделенными мощностями по сущ.проекту,

электричество, газификация, вода, канализация(автономная система биологич.очистки), отопление, пожаротушение -гидранты),

3. Характеристика предлагаемого объекта:

3.1 Участок ровный, свободный от построек, площадью 1. га расположен в северо-западной части Ленинского муниципального района МО рядом с дер. Саларьево. С севера - местный проезд, далее- складская база ООО «Карат», с востока – складская база ООО «Унипак Сервис», с юга-запада – свободная от застройки территория, местный проезд, с запада- проектируемый проезд складской комплекс ООО «Планета» и ООО «Автомаркет».

3.2 Объемно-планировочные решения и колористические решения фасадов выполнены, исходя из проекта планировки территории (шифр 02/09-308) от 07.04.2009г.

Площадь здания 5247 м2 . Площадь складских помещений 3871м2,офисных 1150м2 .

Здание условно разделено на четыре зоны для сдачи в аренду: три складских и одно офисное помещение на мезонине.

Высота до низа ферм в складском помещении 1ого эт.-11.5м

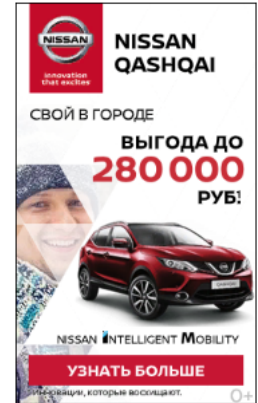
Высота антресоли 3.5 м,

Степень огнестойкости – III.

Отделка фасада – сэндвич-панели, отделка цоколь – штукатурка.

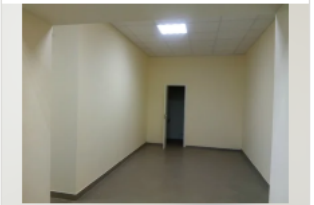
Окна – двойной стеклопакет, двери и ворота – металлические-секционные.

92 объявления агентства



Аренда складских помещений и офисов

[tres3arenda.ru](#)



Яндекс.Директ

Ищете аренду склада?

[gt-tech.ru](#)



Яндекс.Директ

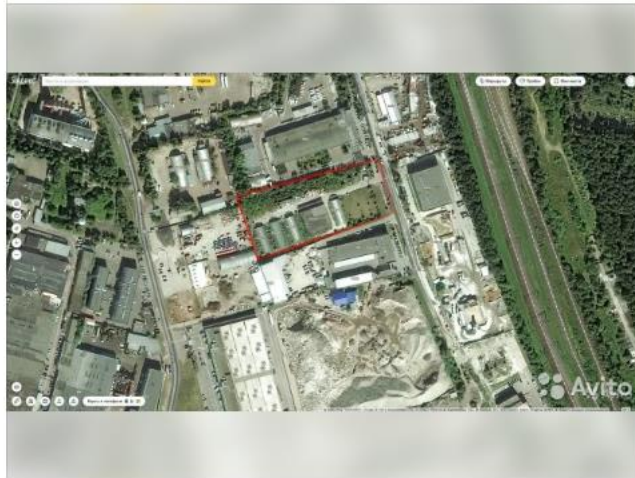
Продается складская база

315 000 000 ₽

№ 1227970296, размещено 2 декабря в 17:22 982 (+12)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 917 581-42-56

Написать сообщение

Организация

Частное лицо
На Avito с февраля 2017

3 объявления пользователя

Адрес

Москва, м. Южная, Дорожная улица,
3к3с4А

Площадь: 2473 м²

Адрес: Москва, м. Южная, Дорожная улица, 3к3с4А

м. Южная (1.5 км) м. Пражская (1.8 км) м. Царицыно (2.5 км)

Посмотреть карту

Продаем землю и находящиеся на ней строения по адресу, Дорожная улица дом 3, корпус 3А, земельный участок в собственности площадью 11340 кв. м. Удобное географическое расположение, близость крупнейших магистралей г. Москвы - МКАД, ТТК, Варшавского шоссе, свободный подъезд для грузового и легкового транспорта, заезд с Варшавского шоссе. На территории расположены постройки: 4 ангара крытых гофролистом площадью 386,9; 388,9; 359,8; 352,8 кв.м.; большой кирпичный ангар площадью 969,4 кв.м., помещение для охраны 15,5 кв.м. Земля и все помещения в собственности. Подключено постоянное электричество 380/220 В, мощность- 50кВт (свой трансформатор) Городской телефон (МГТС). Городские коммуникации по границе участка Оформленно действующее ГПЗУ



Аренда под производство

ufimskiy.kr-rb.ru





СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» сентября 2014г.

Дата выдачи свидетельства

№ 540

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

МУХАМЕТГАРЕЕВА АЛИНА ФУАТОВНА

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 10 №134943 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Орджоникидзевском районе гор. Уфы 27.08.2010г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R/776/00046/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00046/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Мухаметгареева Алина Фаутовна**
Местонахождение: г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1, кв.54
ИНН 027717131027

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (пять миллионов) рублей.

Франшиза: франшиза по настоящему договору не устанавливается

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:**АО «АльфаСтрахование»****Уфимский филиал**

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1

ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 40701810829300000003

Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

БИК 042202824

Кор счет 30101810209000000824

Телефон (347) 246-49-04



(А.Р. Абдуллин)
М.П.

Руководитель Блока
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:**Мухаметгареева Алина Фаутовна**

Паспортные данные: 80 10 134943 выдан

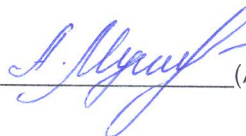
27.08.2010г. Отделом УФМС России по

Республике Башкортостан в

Орджоникидзевском районе г. Уфы

Адрес регистрации: г. Уфа, ул. Дуванский

Бульвар, д.17/1, кв.54



(А.Ф. Мухаметгареева)

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R /776/00045/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00045/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6
ИНН 0278095076

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:

- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Полис № 8491R /776/00045/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б
Страховщик 

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru
Страхователь 

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: Безусловная франшиза по договору не предусмотрена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «10» июля 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут «09» июля 2019 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Уфимский филиал

450005, РБ, г. Уфа, ул. Революционная, д.70/1
ИНН 7713056834, КПП 027843001

Банковские реквизиты:

Р/С 40701810829300000003

Банк получателя Филиал «Нижегородский»

АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

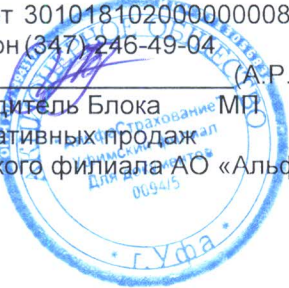
БИК 042202824

Кор счет 30101810200000000824

Телефон (347) 246-49-04

(А.Р. Абдуллин)

Руководитель Блока МП
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:

ООО «Ребус»

Адрес регистрации: 450022, РБ, г. Уфа,
ул. Степана Злобина, д.6

ИНН0278095076

Банковские реквизиты:

Р/С 40702810300010000873

Банк ПАО «УралСиб» в г. Уфа

БИК 048073770

Кор счет 30101810600000000770

Телефон 253-12-01

(Д.А. Шакиров)



Место и дата выдачи полиса:

г.Уфа

«05» июля 2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007844-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мухаметгареевой Алине Фуатовне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.