



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный
предприниматель
Синютин Евгений Николаевич**
*г.Ливны, т.920-808-82-92,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 8-4/2019

*об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
принадлежащего АО «АПРЭО»,
по состоянию на 24 апреля 2019 года*



Заказчик: *АО «АПРЭО»*

Оценщик: *ИП Синютин Евгений Николаевич*

**Дата
составления
отчета** *24 апреля 2019 года*

Дата оценки *24 апреля 2019 года*

2019

Основные факты и выводы

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке 8-4/2019 от 1 апреля 2019 года, направляю Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, принадлежащего АО «АПРЭО»

Рыночная стоимость объекта оценки –по состоянию на 24 апреля 2019 года округленно, без НДС составляет

66 450 000 рублей

В том числе:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
Помещение, назначение: нежилое, этаж цоколь, 1,2, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 25; этаж 1,помещение II- комнаты с 1 по 18; этаж 2, помещение I- комнаты с 1 по 17	г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2	787,8	66 450 000

Справочно приведены результаты, полученные при применении различных подходов

	Сравнительный	Доходный	Согласованная рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,35	0,65	1
Помещение, назначение: нежилое, этаж цоколь, 1,2, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 25; этаж 1,помещение II- комнаты с 1 по 18; этаж 2, помещение I- комнаты с 1 по 17 г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2	63131559	68234400	66450000

Настоящее заключение и полученную итоговую стоимость необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета и с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель
оценщик



Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА	16
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	84
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ.....	88
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	92
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	110
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	126
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	131
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	132
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	133

Задание на оценку

Объект оценки	нежилые помещения, принадлежащие АО «АПРЭО» (<i>Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания</i>)
----------------------	---

Имущественные права на объект оценки	собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки с объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	24 апреля 2019 г.
Срок проведения оценки	С 1 апреля по 24 апреля 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
Диапазон значения цен	В соответствии с заданием не определяется
Итоговая стоимость	указывать в рублях, без указания диапазона возможных значений

Дата составления отчета об оценке	24 апреля 2019 года
Порядковый номер отчета об оценке	8-4/2019
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке 8-4/2019 от 1 апреля 2019 года
Дата осмотра	15 апреля 2019
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Наименование (ФИО)	АО «АПРЭО»
Идентифицирующие данные	АО "АПРЭО" (ИНН 7734048880, ОГРН 1027739104007, 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная,24/2,стр.1) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Акулов Евгений

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	Евгеньевич (ИНН 570202665006, СНИЛС 107-405-261 20, рег. № 9633) - член Ассоциации СОАУ «Меркурий» (125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2 ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108). Адрес для направления корреспонденции: 303850, Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 153г.
сведения об оценщике	
Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Хохловский пер. д.13, стр.1
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Место нахождения оценщика	303852 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-82-92, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Проведение осмотра объектов оценки было поручено арбитражному управляющему, который при интервьюировании оценщиком описал объекты, подтвердив это описание документами и результатами применения средств фотофиксации, примененных при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Описание объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки:

Оценке подлежит право собственности на нежилые помещения внутри двухэтажного здания, земельный участок под зданием находится в аренде. Часть здания в виде одного помещения на 1 этаже не принадлежат Заказчику.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Информация о текущем использовании объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки (элементов, входящих в состав объекта оценки):

Часть помещений в здании, расположенном по адресу: г.Москва ул.Генерала Глаголева, д.2 корп.2 относятся к торгово-офисной недвижимости, а часть к производственно-складской. Практически все помещения сдаются в аренду. В здании снимают помещения косметический салон, швейное ателье, продуктовый магазин, ветеринарная клиника. В производственных помещениях располагается автомойка. Состояние здания удовлетворительное, простая отделка соответствует современным представлениям. Все коммуникации.

Фото помещений в здании г.Москва ул.Генерала Глаголева, д.2, корп.2



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

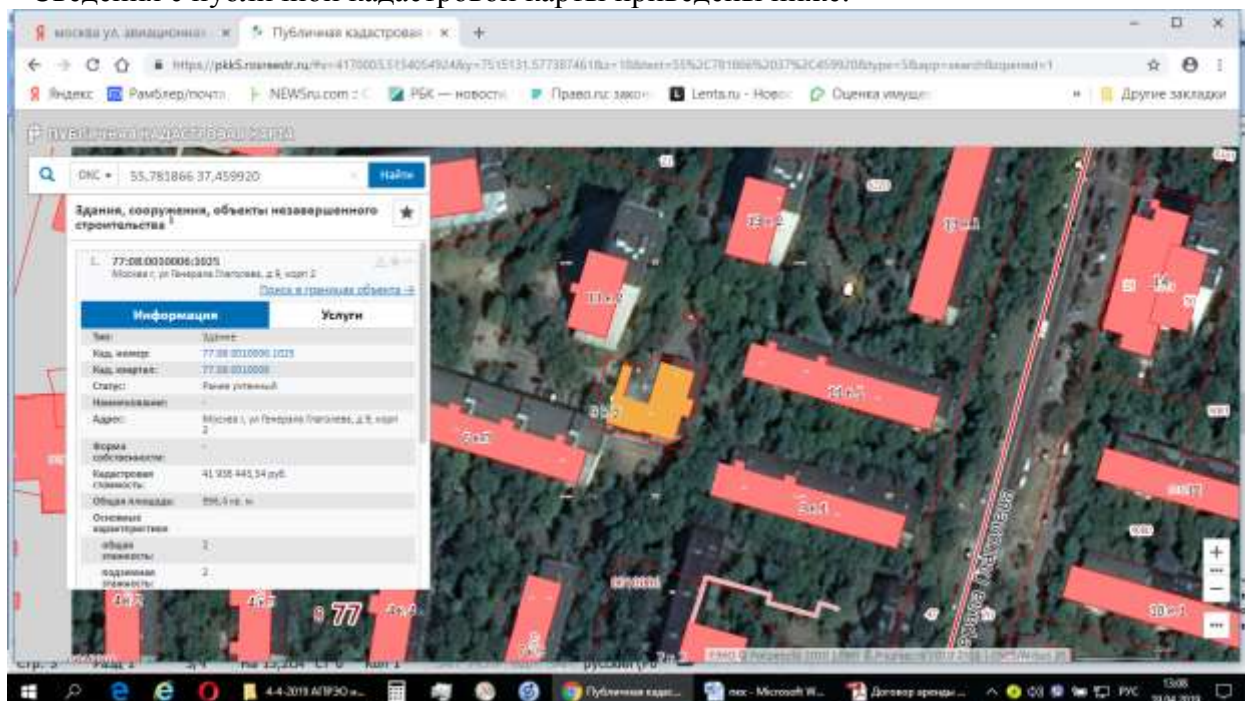


Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



Заказчиком частично представлена техническая документация на объекты оценки. Планировка объектов соответствует технической документации. Сведения о составных частях объектов, их характеристики пользователь отчета может получить, ознакомившись с этими документами в приложении к отчету.

Сведения с публичной кадастровой карты приведены ниже:



77:08:0010006:1025

Москва г, ул Генерала Глаголева, д 9, корп 2

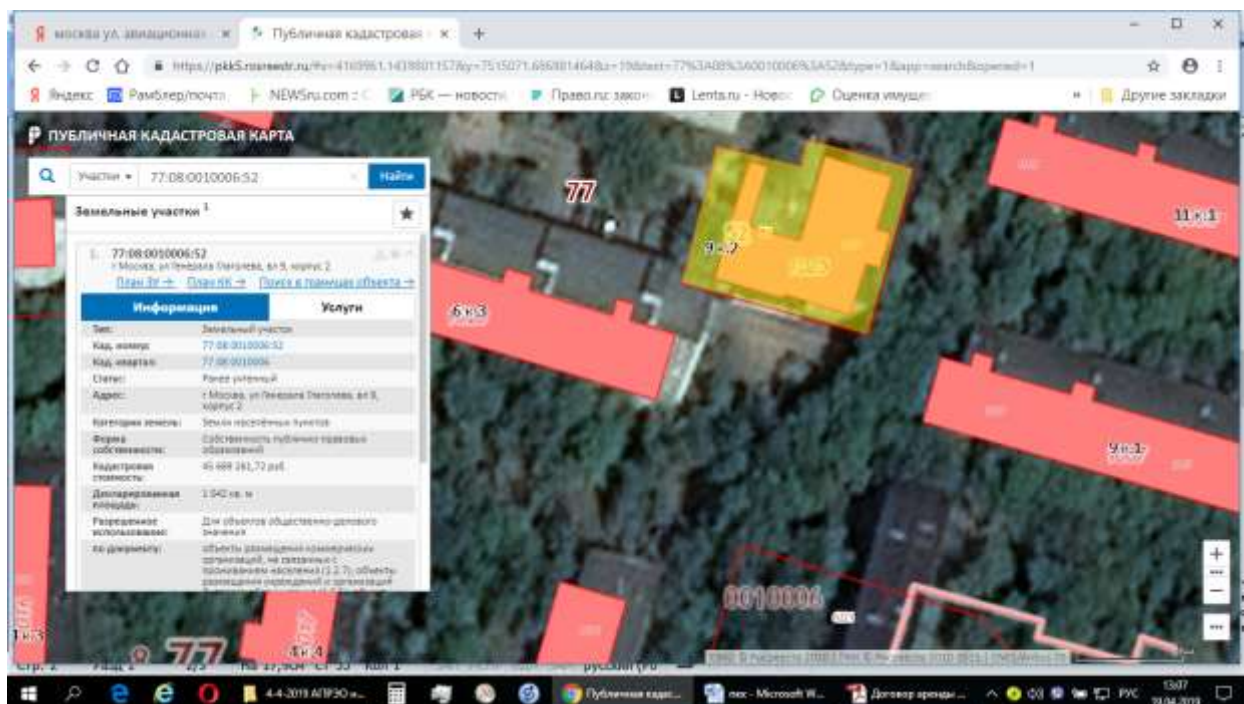
Поиск в границах объекта → [План КК](#) → [План ЗУ](#) →

- [Информация](#)

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- **Услуги**

Тип:	Здание
Кад. номер:	77:08:0010006:1025
Кад. квартал:	77:08:0010006
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	-
Адрес:	Москва г, ул Генерала Глаголева, д 9, корпус 2
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	41 936 443,34 руб.
Общая площадь:	996,4 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	2
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1962
ввод в эксплуатацию:	1962
Назначение:	Нежилое здание
Кадастровый инженер:	ГУП МосгорБТИ
Дата постановки на учет:	23.05.2012
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019



77:08:0010006:52

г Москва, ул Генерала Глаголева, вл 9, корпус 2

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- [Информация](#)
- [Услуги](#)

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:08:0010006:52
Кад. квартал:	77:08:0010006
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Генерала Глаголева, вл 9, корпус 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	45 689 261,72 руб.
Декларированная площадь:	1 042 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); объекты размещения ветеринарных лабораторий, ветеринарных центров, участковых ветеринарных лечебниц, ветеринарных участков, ветеринарных клиник без содержания животных (1.2.17)
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	09.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГКН:	09.01.2019

Определение износа здания

Накопленный износ – это уменьшение стоимости строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В рамках затратного подхода износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый физический износ воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Неустранимый физический износ – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта. В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст помещения и его фактическое состояние. Срок службы объектов недвижимости в целом зависит от долговечности его составляющих конструктивных элементов. В зависимости от типа конструкций, вида примененных основных материалов, для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Определение физического износа зданий

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

В связи с тем, что не на все объекты представлены данные о дате их строительства, произведенных ремонтов, наиболее доступным методом определения износа в рамках настоящей оценки является метод экспертизы состояния.

Физический износ методом экспертизы состояния, основывается на результатах осмотра объектов оценки и может быть определен по таблице Росстата.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем	от 15 до 30

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

	проведение косметического ремонта)	состоянии.	
4 - Удовлетворительное	повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Удовлетворительному состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 40%

Плохому состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 62%

Неудовлетворительному состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 88%

Физический износ объектов оценки методом экспертизы состояния определен в таблице ниже:

Наименование, объекта	Адрес	Состояние	Износ, %
Помещение, назначение: нежилое, этаж цоколь, 1,2, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение II- комнаты с 1 по 18; этаж 2, помещение I- комнаты с 1 по 17	г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2	удовлетворительное	40%

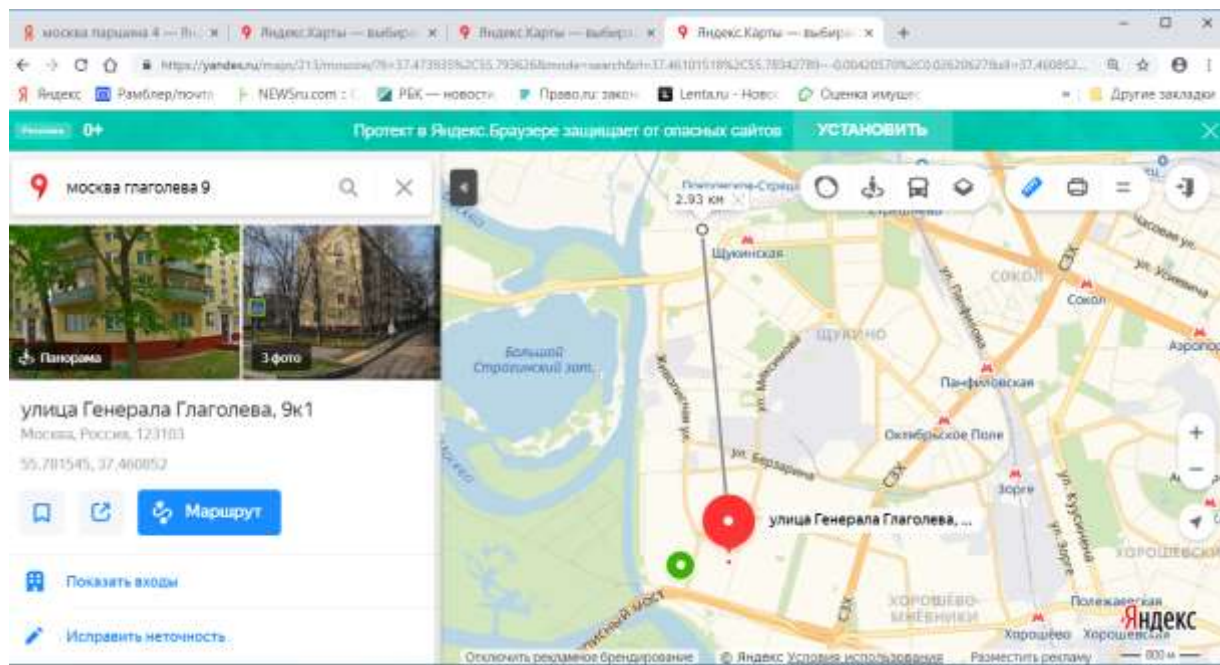
Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о небольших офисных помещениях. Функциональный износ принимается равным 0.

Внешний (экономический) износ - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было

Правоподтверждающие и технические документы

Копии свидетельства о регистрации права, техпаспорта, приведены в приложении к отчету. Все документы исходили от заказчика и оценщик предполагает их достоверность.

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки, и их конкретное местоположение на физической карте.



<https://yandex.ru/maps/>

Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые объекты
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Район расположения объекта оценки

Улица Генерала Глаголева — улица на западе Москвы в районе Хорошёво-Мнёвники Северо-Западного административного округа, находится между проспектом Маршала Жукова и улицей Берзарина.

Улица Генерала Глаголева начинается от проспекта Маршала Жукова, проходит на север параллельно бульвару Генерала Карбышева, пересекает улицу Маршала Тухачевского, затем от неё налево отходит улица Паршина, заканчивается на улице Берзарина. Застройка в основном пятиэтажная, внутри кварталов есть также типовые многоэтажные дома. Часть пятиэтажных домов снесена, на их месте идёт строительство новых. От объекта оценки до станции метро «Хорошево» около 2,5 км

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

Анализ рынка объекта оценки

Поскольку тенденции рынка коммерческой недвижимости отражаются и рынками других помещений, а также, учитывая, что тенденции рынка характерны для всей страны в целом, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости (в том числе по жилой недвижимости, как наиболее информативном индикаторе рынка) и по всем регионам

Ниже приведены данные включающие в себя:

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

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

При анализе рынка оценщик исходил из того, что тенденции свойственные рынку в целом, свойственны также и рынку в районе расположения объекта оценки. В анализе рынка приведены данные, свойственные как для рынка недвижимости России в целом, так и для рынка Москвы- тенденции одинаковы.

Общэкономический обзор

Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

Рынок строительства

Тенденции и перспективы развития строительной отрасли в России определяются следующими фактами:

В эту сферу направляется четверть всех государственных инвестиций.

Несмотря на кажущуюся привлекательность перспектив, в 2018 году строительной отрасли свойственна стагнация. Объясняется это превалярованием предложения над спросом, вызванным ухудшением экономической конъюнктуры.

Перспективы на 2019 год

По мнению аналитиков, уже в первом квартале 2019 года ситуация изменится к лучшему. Рост будет медленным, но стабильным – на 1-2% ежегодно будет повышаться активность представителей строительной отрасли. Отдельно стоит сказать о государственных программах. Несмотря на комплексность их применения, они не влияют на конъюнктуру рынка, так как проводятся преимущественно в Москве.

Динамика цен

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

После завершения стагнационного периода, цены останутся на текущем уровне, потому что на рынке предложений больше, чем показатель спроса. Некоторое время данная ситуация будет сохраняться, по приблизительным оценкам специалистов – к середине 2019 года. Далее недвижимость может начать расти в цене, и что характерно – одновременно с этим может наблюдаться незначительное снижение цен на квартиры вторичного рынка.

Создание «Центра компетенций» - важный шаг к повышению качества и стандартизации объектов и процессов строительной отрасли. Этот центр представляет собой объединение российских производителей строительных материалов и инженерных конструкций с финансовыми учреждениями, занимающимися ипотечным кредитованием. В результате совместной работы участников центра обеспечивается повышение отраслевой конкурентоспособности.

<http://www.proinvest.ru/realty/articles/stroitelstvo-v-2018-2019-osnovnye-tendentsii/>

Перспективы проектного и строительного рынка на ближайшее время.

Изменения в сфере строительства и проектирования идут практически по всем фронтам. Если выделить по пунктам, то основных 4:

Изменение законодательства;

Изменение структуры спроса на строительные услуги и, как следствие, и на проектные работы;

Изменение технологий строительства;

Изменение экономической инфраструктуры вокруг строительной отрасли;

Пункт №1.

Всем известный закон 214-ФЗ, который отменяет долевое строительство жилья, как класс, привел к резкому всплеску проектной и строительной активности под конец 2018 года – все проектные и строительные компании хотели успеть по максимуму закинуть текущие проекты в уходящий поезд, который этому закону не подчинялся.

Однако, несмотря на то, что в 2018-м году этот закон еще не действовал и еще не действует сейчас (с новыми поправками он начнет действовать 1 июля 2019 года), было заметно значительное сокращение проектов жилой недвижимости на проектном и строительном рынке.

Большинство экспертов по недвижимости склоняется к тому, что начало действия данного закона приведет к росту цен на недвижимость в силу того, что теперь застройщика будут кредитовать не дольщики (де-факто, дающие застройщику беспроцентный кредит своими взносами), а банки, что автоматически заложит банковский процент и стоимость страховки в стоимость недвижимости. Однако, есть мнение, что рост цен компенсируется упадком спроса на жилье. Как аналогичный пример можно привести падение цен на недвижимость в Японии в 4 раза за последние годы. Какой фактор окажется сильнее в нашей стране сейчас сказать сложно.

Пункт №2.

Планомерно в течение последнего года шло увеличение доли промышленных проектов и проектов государственных, львиную долю которых занимают детские сады, школы, здания судов и т.д. Выросла доля инфраструктурных проектов: дороги, коммуникации, мосты, благоустройство. Например, недавно участвовали в проекте благоустройства парка отдыха, где запроектировали 3 стальных моста через 3 рукава реки, протекающей через парк. Такого разнообразия заказов раньше не было. В основном проектировали жилье и общественные здания. Достаточно редко – промышленное и вообще не было сельскохозяйственных объектов. Поэтому, в целом, картина спектра проектных работ становится ярче, шире и интереснее.

Перебалансировка строительной сферы связана с двумя основными факторами: это компенсация отложенного спроса (школы и дороги, как сами знаете, до недавнего времени вообще не строились – довольствовались советским наследием), а также курсом со стороны

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

государства на постепенное замещение импортных составляющих экономики (кто бы что не говорил, а все же процесс замещения идет): серьезно выросли вложения и помощь государства промышленным проектам и, в особенности, сельскохозяйственному комплексу. Например, за последние 1.5 года только наша компания запроектировала целую площадку большого тепличного комплекса полного цикла и 2 площадки свиноферм полного цикла. При этом, ко мне на экспертизу последние 5 лет приходит множество подобных проектов со многих регионов — тенденция роста сельхозпроизводителей очевидна.

Пункт №3.

Изменение технологий в строительной сфере идет в основном в сторону оптимизации расходов на строительство и эксплуатацию.

Большинство застройщиков окончательно осознали, что, к примеру, строить многоэтажные здания с наружными кирпичными стенами толщиной 640 и более мм – это зарывание денег в землю. Абсолютно неэффективная конструктивная схема. Поэтому уже и в регионах идет массовый переход (начавшийся несколько лет назад с Москвы и Питера) на каркасное домостроение, с несущими колоннами и легкими теплыми наружными стенами из эффективных материалов. Это дает как прирост полезной площади здания, так и экономию на этапе строительства и эксплуатации. В регионах еще достаточно массово строят кирпичные дома по старым лекалам, но жить этому осталось недолго – рынок научит всех считать деньги в любом случае.

Смена технологий в 2018-м году также сильно заметна стала в сфере проектирования. Подтянулось качество программ 3D-проектирования, например, Revit, Tekla. Сильно выросло сообщество энтузиастов, проводящих обучение этим программам, выпускающих качественные дополнения для них по российским нормам оформления. Все чаще от заказчиков идут требования выполнения проектов в 3D. Тут в лидерах Revit в силу широчайшей распространенности в нашей стране и на гораздо более скромных позициях Tekla в силу большей ее оптимизации по металлу.

Изменения технологий проектирования в ближайшей перспективе должны сделать еще больший рывок вперед за счет смены активного поколения – в сферу придут люди младшего поколения с гораздо более высокими требованиями к визуальной части проекта. Только 2-х мерные чертежи будут устраивать людей все меньше.

Пункт №4.

Экономическая инфраструктура строительной сферы изменилась кардинально на данный момент. Ушли большие деньги населения, которые были до этого. Их вымыл местный и общемировой экономический шторм. Значительно выросло присутствие государственных вливаний, количество тендеров.

Вследствие этого серьезно упали расценки на проектирование, цены на строительные объекты – произошел рост конкуренции при сжатии источников финансирования. Если брать жилье. То цена квадратного метра жилья вообще стремительно падает который год.

Выводы:

Какие выводы из всего сказанного можно сделать. Простыми словами: теперь всем участникам проектного и строительного рынка придется работать интенсивнее за меньшие деньги. Тенденция эта наметилась и идет последние годы. В 2018-м году она приобрела абсолютно четкие очертания. Изменения неизбежны, дальше оттянуть их не получится.

Придется оптимизировать структуру предприятий проектного и строительного комплекса. Постоянно обучаться новым методам работы, отсекал неэффективные элементы: устаревшее программное обеспечение, излишние административные структуры, отстающие кадры – всем придется учиться качественно, быстро и недорого работать. Это вопрос выживания на переформатированном рынке.

Самое главное не воспринимать грядущие изменения, как негативные. Эти изменения носят в большей мере позитивный характер, т.к. на сильно конкурентном рынке всегда лучше всего шло развитие новых технологий. Это также подтверждает западный опыт

<https://pro-z.ru/>

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**

Рынок коммерческой недвижимости 2018: итоговый обзор и прогнозы на 2019 год

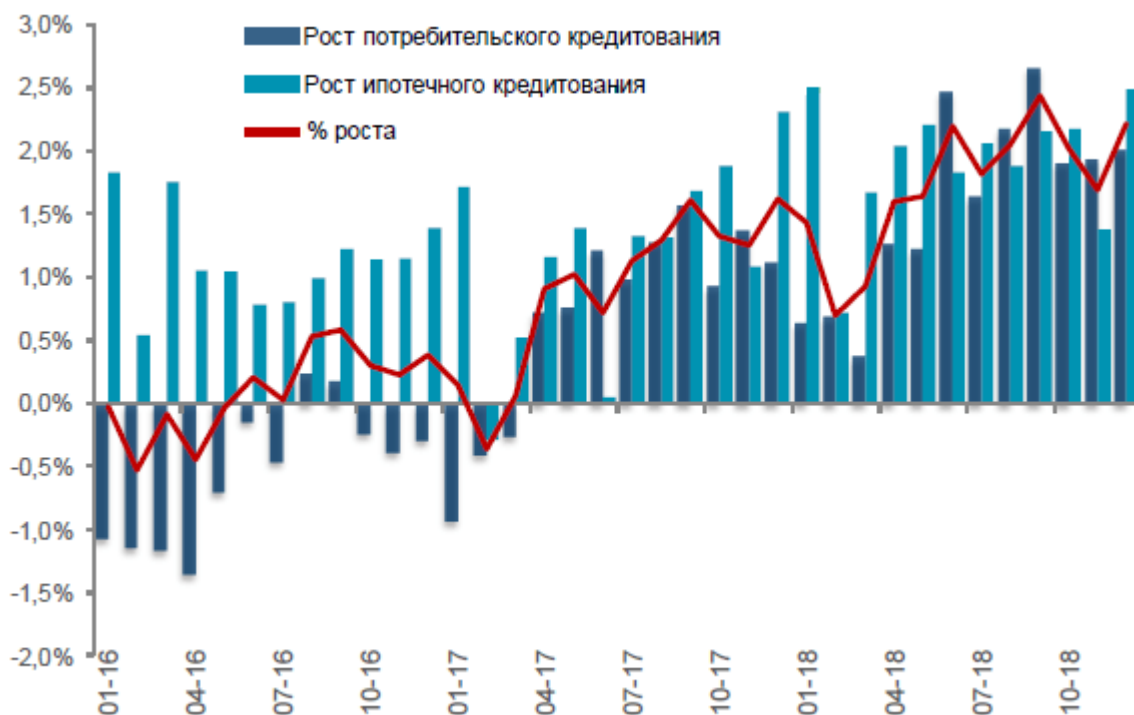
2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам.

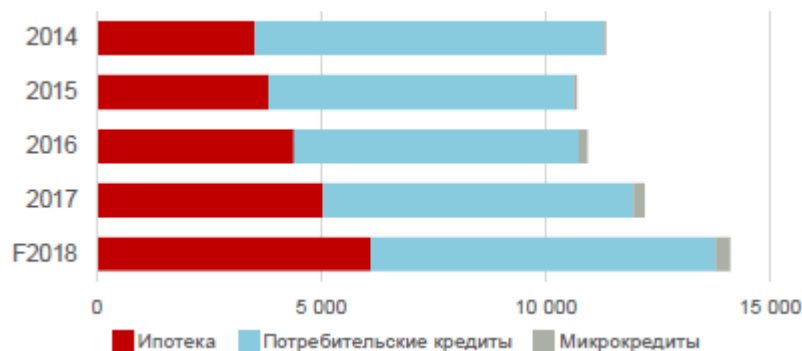
2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Темпы роста задолженности домохозяйств



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

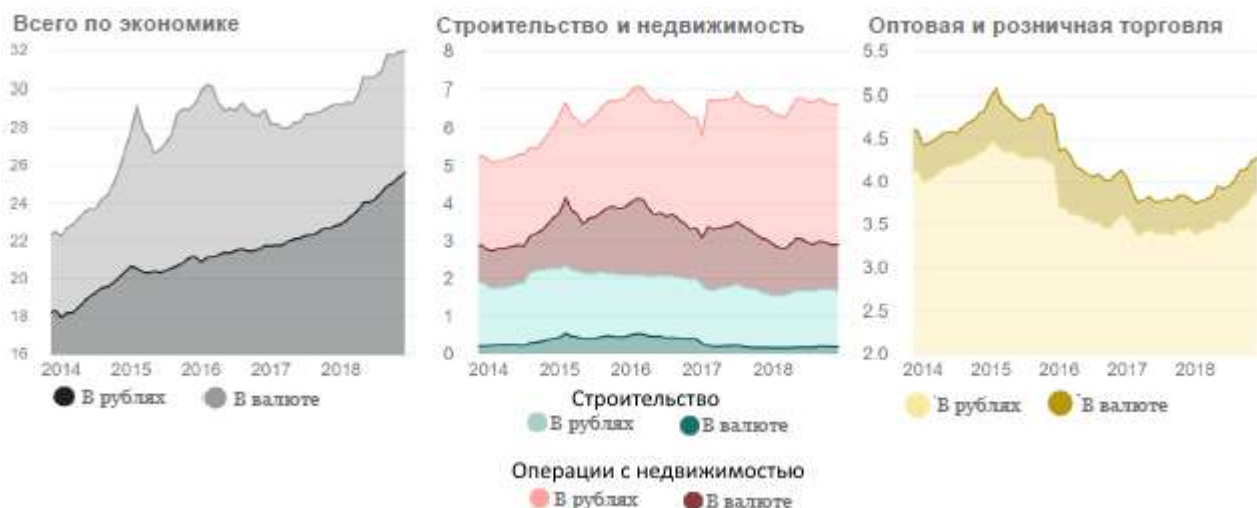
Структура задолженности д/х (млрд рублей)



В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Текущая задолженность (млрд рублей)



Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно офисное здание (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

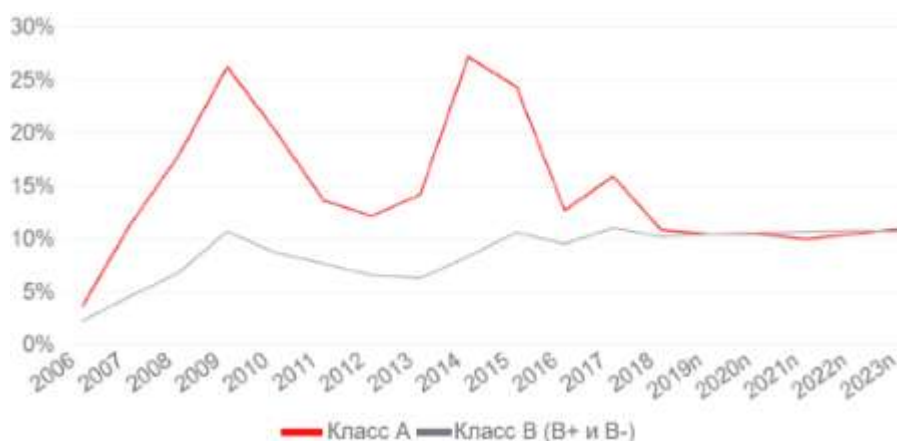
Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

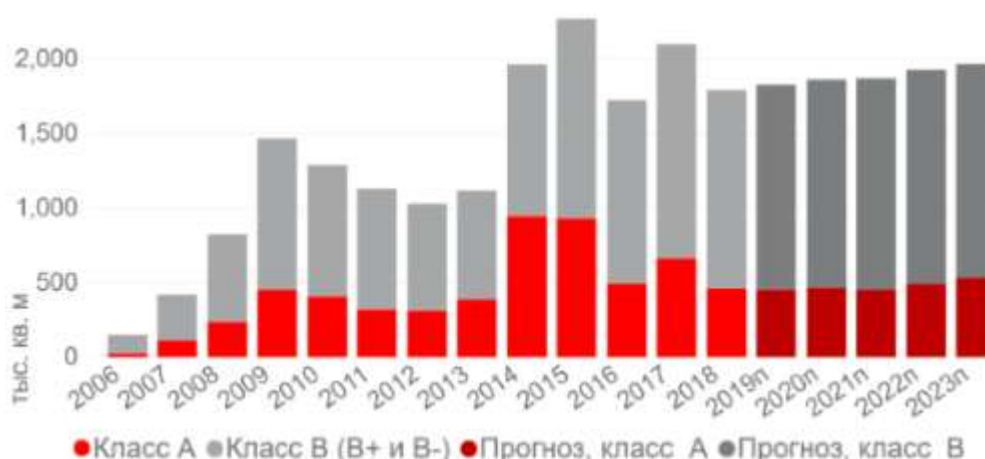
В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на офисы класса «А» продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

Доля свободных офисных помещений



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Свободные помещения по классу офиса**



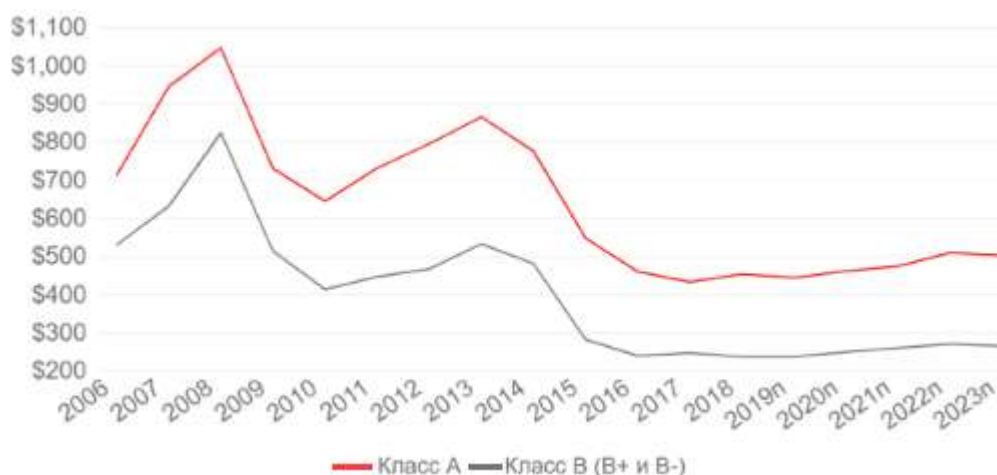
В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

Рублевые vs долларовые договоры

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	386 179	24 657 руб.
«В+» / «В-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 847 руб.

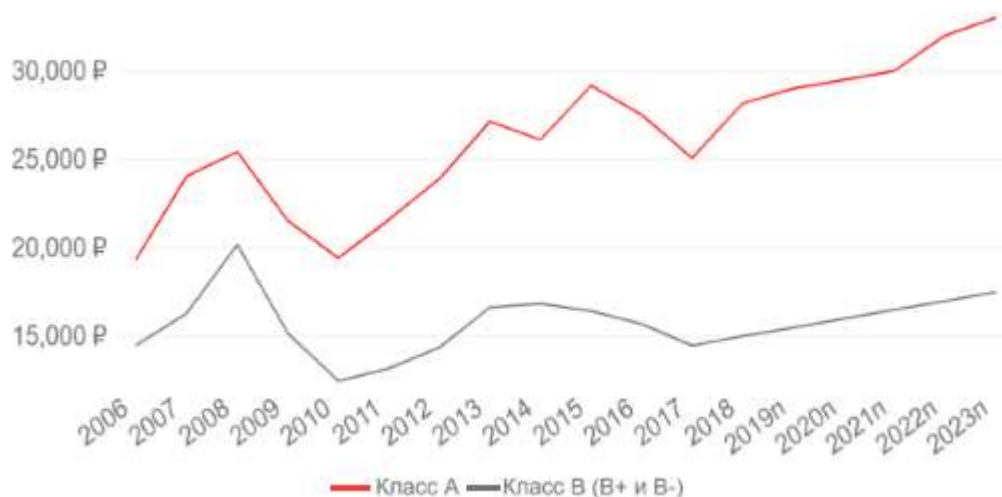
Ставки аренды на офисы в долларовом исчислении



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Средневзвешенный долларовой эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в офисном классе «В» – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении

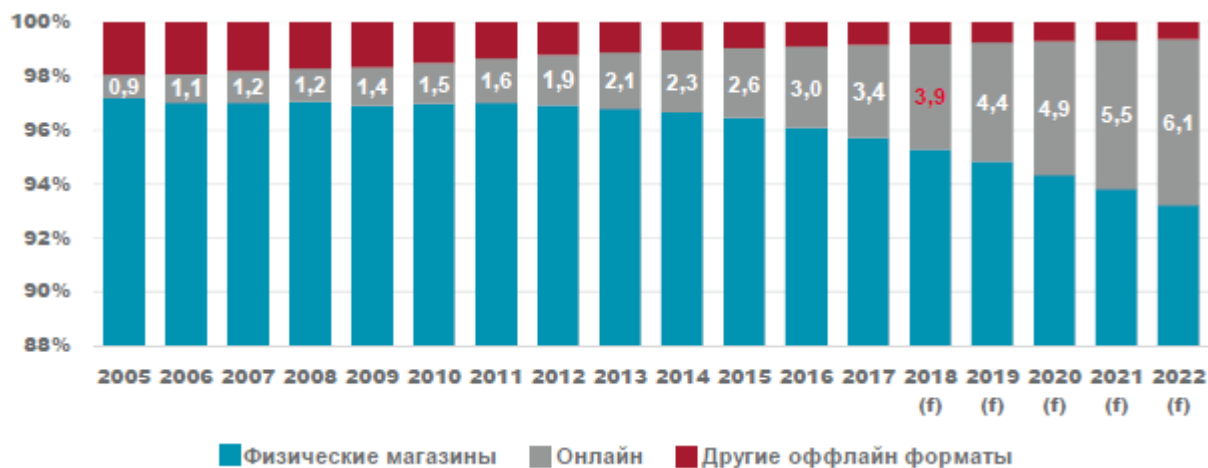


Торговая недвижимость

Возвращение потребителей в магазины в 2018 году было недолгим. Уже к концу года потребительские ожидания стали ухудшаться. И в 2019 году потребительский рынок будет оставаться слабым. В среднесрочной перспективе можно ожидать стагнации. Ввиду высокой конкуренции и ослабленного потребительского рынка сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых объектов. Недавно открывшиеся и обновляемые объекты относительно быстро заполняются, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов и в отдельных случаях рост вакансий.

Онлайн торговля является одним из основных факторов роста для розничного сегмента, особенно по некоторым категориям. Пока доля онлайн продаж в обороте розничной торговли несравнимо мала, и формат дает скорее качественное, а не количественное изменение рынка.

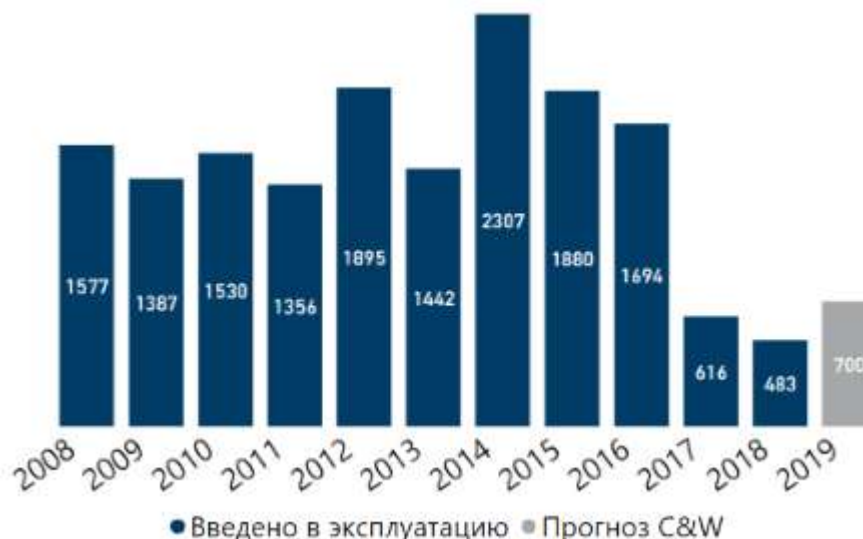
Доля онлайн торговли в структуре оборота розничной торговли России



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В условиях ограниченных ресурсов потребители выбирают наиболее выгодные предложения и посещают наиболее привлекательные объекты. Таким образом увеличивается разрыв между лидерами и аутсайдерами на рынке ритейла. В 2019 году на рынке торговой недвижимости ожидается незначительный рост строительной активности в 2019 году после рекордно низких значений прошлого года. В основном он будет обеспечен за счет ввода крупных торговых объектов в Москве и Московской области.

Ежегодный ввод новых торговых площадей в России, включая Москву (тыс.кв.м)



Четвертый квартал прошлого года традиционно стал самым богатым на новые открытия, когда было запущено 10 торговых объектов общей арендуемой площадью 219 000 кв.м, что составляет почти половину от годового ввода. В 2018 году был открыт первый аутлет за пределами Москвы и Санкт-Петербурга – Brands’ Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 000 кв.м). Развитие формата аутлетов станет одной из тенденций ближайших 2-3 лет. В 2019 году анонсировано открытие еще двух проектов в Москве, и в других городах.

На регионы приходится менее половины заявленного на 2019 год ввода новых торговых площадей. Будут вводиться средние и малые торговые центры (менее 45 000 кв.м). Значительный объем площадей заявлен к вводу в Москве и Московской области. В других крупных и малых городах строительная активность распределяется почти равномерно – 52% площадей, заявленных к вводу, располагается в городах с населением менее 500 000 жителей.

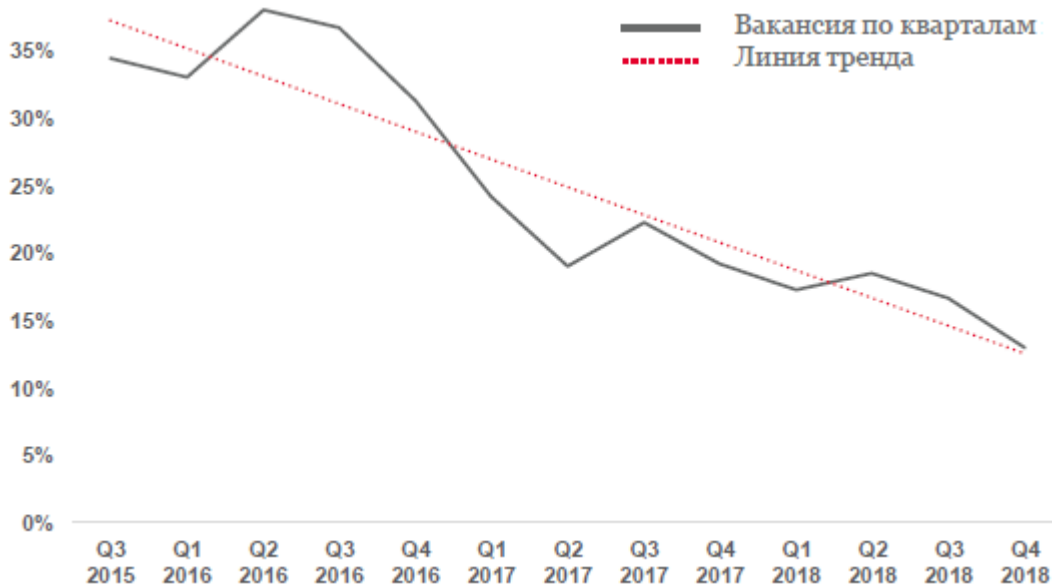
В Москве после рекордно низкого объема нового строительства торговых площадей в 2018 году, в следующем году ожидается значительный рост объема ввода. Такое увеличение будет в основном обеспечено за счет открытия крупномасштабных проектов – ТЦ «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части парка развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м). ТЦ «Саларис» и ТЦ «Сказка» (GLA – 18 000 кв.м) в Рассказовке станут первыми этапами реализации развития торговой функции на крупных ТПУ. Еще несколько подобных проектов запланированы на 2020-2021 годы.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве и МО (тыс.кв.м)**



Торговые центры, открытые после 2014 года с высокой долей вакансии, заметно сократили свободные площади. При этом в стабилизированных торговых центрах, выведенных на рынок несколько лет назад и ранее, заметна ротация арендаторов. Новые торговые проекты постепенно перетягивают на себя внимание. В среднем по рынку на конец 2018 года уровень вакансии составил 8,8%. Среднегодовое значение – 9,2%. В текущем году вакансия будет оставаться на уровне прошлого года, на уровне 9-9,5%, если новые крупные объекты будут выведены на рынок в заявленные сроки.

Вакансия по торговым объектам, открытым в 2015-2018 годах



Ритейлеры в условиях ослабленного потребительского рынка в текущем году направят свои силы на укрепление существующих позиций. Можно ожидать качественных изменений, а не количественного роста. В борьбе за внимание потребителя операторы будут пробовать новые форматы, концепции, каналы коммуникации.

По итогам прошедшего и года и наметившимся трендам на 2019 год, на рынке ритейла просматриваются определенные тенденции.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Расширение целевой аудитории за счет новых или гибридных форматов, привлечение дополнительного трафика. Например, в конце года онлайн ритейлер Lamoda запустил первый офлайн-магазин и открыл первую торговую точку в ТЦ «Атриум». Гибридные форматы и коллаборации часто связаны с точками общественного питания. Операторы связи МТС и Билайн объявили об открытии кофеен Costa Coffee в розничных точках с максимальным клиентским трафиком. «Магнит» провел тестирование новой для себя концепции и открыл в магазинах кафе формата eat&go, в его планах покрыть всю географию магазинов сети.

Слияния и поглощения, укрупнение бизнеса. В прошедшем году был объявлен ряд крупных сделок по слиянию и поглощению крупными игроками локальных и федеральных сетей («М.Видео»/«Эльдорадо» и Media Markt «Евросеть» и «Связной», X5 и «Полушка», Billa и «Я любимый», Leroy Merlin и «К-Раута» и другие). Начало этого года уже ознаменовалось объявлением сделки по слиянию трех крупных компаний – «Дикси», «Красное & Белое» и «Бристоль». В этом году можно будет увидеть и другие сделки. Гиганты рынка занимают новые ниши – например, Ozon, продает лекарства с доставкой, планирует запуск доставки еды.

Выход на новые рынки – как физические, так и виртуальные. В прошедшем году многие российские торговые компании заявили о планах экспансии на рынки СНГ, Европы, Америки и Азии (Додо Пицца, Теремок, Детский мир, Black Star Burger, Урюк). Первые российские компании начнут продавать товары на интернет платформе Tmall (Alibaba Group). Ритейлеры развивают собственные онлайн продажи, также войдут в активную фазу реализации планов по созданию российских интернет-агрегаторов, озвученные в прошлом году.

Коммерческие условия в целом по рынку торговых площадей остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показывает умеренный рост.

Арендные ставки в «прайм» торговых центрах*

Тип арендатора	Ставка аренды (руб./кв.м/год)	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	–	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни, кафе	20 000	150 000
Фуд-корт	75 000	170 000

** Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.*

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная

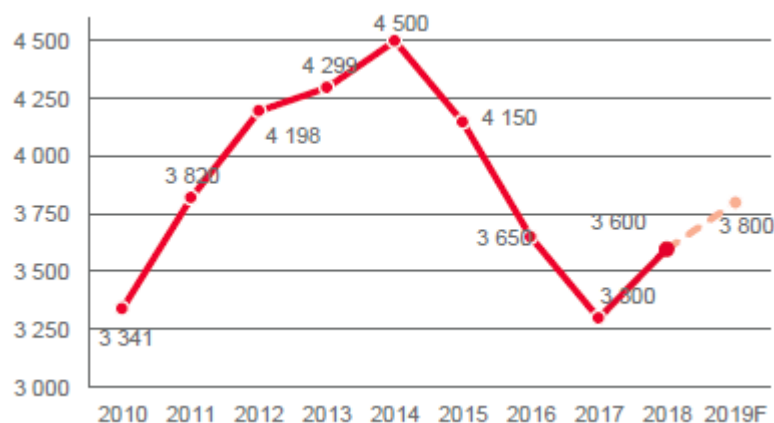
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)



На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

Объем ввода новых складских площадей в регионах России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости. Аналогично с

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных складов в регионах РФ составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

В этой связи 2019 год имеет все шансы стать годом всеобщего отрезвления и даже «ценовых войн» между московскими гостиницами, так как увеличение предложения современного качества (порядка 2500 «ключей» за 2017-2018 годы) не сопровождается заметным ростом спроса, который из-за минимальных темпов роста национальной экономики и перманентной ситуации с экономическими и политическими санкциями продолжает демонстрировать чувствительность к цене.

<https://zdanie.info/2393/2467/news/13212>

Общие тенденции офисного рынка

В Москве сохраняется высокий спрос на качественные офисы. За 12 месяцев 2018 года было куплено и арендовано 768 000 кв.м офисных площадей. Снижение на 13% относительно прошлого года вызвано вымыванием востребованных площадей и недостатком предложения в центральных локациях (зоны Садового кольца и Бульварного кольца).

Минимальный ввод нового офисного предложения в 2018 году (128 000 кв.м) привел к снижению вакансии и росту арендных ставок. Уровень вакансии (усредненный для классов «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Особенно интенсивно вакансия снизилась в классах «А» и «В+» (более чем на 5 п.п.). Средневзвешенная ставка аренды (усредненная для офисов класса «А», «В+» и «В») за 2018 год выросла на 3% до уровня 18 000 руб. за кв.м в год. Драйвером роста стал класс «А», где прирост составил 7%, в то время как в классе «В» ставка, напротив, снизилась на 2%.

По заявлению девелоперов, в 2019 году к вводу в столичном регионе планируется порядка 400 000 кв.м офисных площадей. Реализация планов будет свидетельствовать о постепенном выходе рынка офисной недвижимости на новый цикл. Темп снижения уровня вакансии будет замедляться, тем не менее, сдержанный рост ставки сохранится.

Показатели офисного рынка Москвы в 2018 году

Показатель	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В»
Объем общего предложения (млн кв.м)	6	5,8	4
Объем нового предложения (тыс. кв.м)	108	20	–
Объем сделок (тыс. кв.м)	420	271	77
Доля вакантных площадей (%)	11%	9%	6,50%
Ставка аренды* (руб./кв.м/год)	24 800	13 100	11 900

* Для офисных помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Вакантность на офисном рынке Москвы

Усредненный показатель уровня вакантных площадей на офисном рынке Москвы (классы «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже уровня 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Наибольшее снижение за год (на 5 п.п.) наблюдалось в классах «А» и «В+», которые были наиболее востребованы в последние годы:

- 11% вакантных площадей в объектах класса «А»;
- 9% вакантных площадей в объектах класса «В+»;
- 6,5% вакантных площадей в объектах класса «В».

Аналитики S.A.Ricci ожидают сохранения тенденции снижения уровня вакантности, однако темпы замедлятся при вводе в эксплуатацию всех запланированных на 2019 год новых офисных объектов.

Главные тренды рынка торговой недвижимости

Совокупный объем ввода торговых центров в первом квартале 2019 года составил 79 300 кв.м, что составляет всего около 25% от запланированного к вводу объема новых торговых центров. В результате объем ввода качественных торговых площадей оказался сопоставим с показателем за аналогичный период прошлого года.

Реконцепция торговых центров продолжается: меняются как районные, так и крупные торговые центры, в которых усиливается развлекательная составляющая.

Наиболее популярным форматом среди новых арендаторов как в ТЦ, так и в стрит-ритейле, остается профиль ресторанов и кафе. Особенно стремительно развиваются гастромаркеты и фуд-холлы. Драйверами среди концепций общепита выступают представители fast-food и fast-casual

Ставки капитализации на рынке складской недвижимости

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду. Среднее значение ставки капитализации для индустриальной недвижимости класса С (В-) по итогам 2018 г. составляет 11,9%.

Прогнозы для рынка складов класса С (В-)

В начале 2019 г. Аналитики Swiss Appraisal ожидают следующие тенденции на данном рынке:

- незначительное увеличение ставок аренды в связи с увеличением НДС;
- вакансия также незначительно увеличится за счет повышения арендных ставок;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;
- Балочный мост через канал имени Москвы;

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

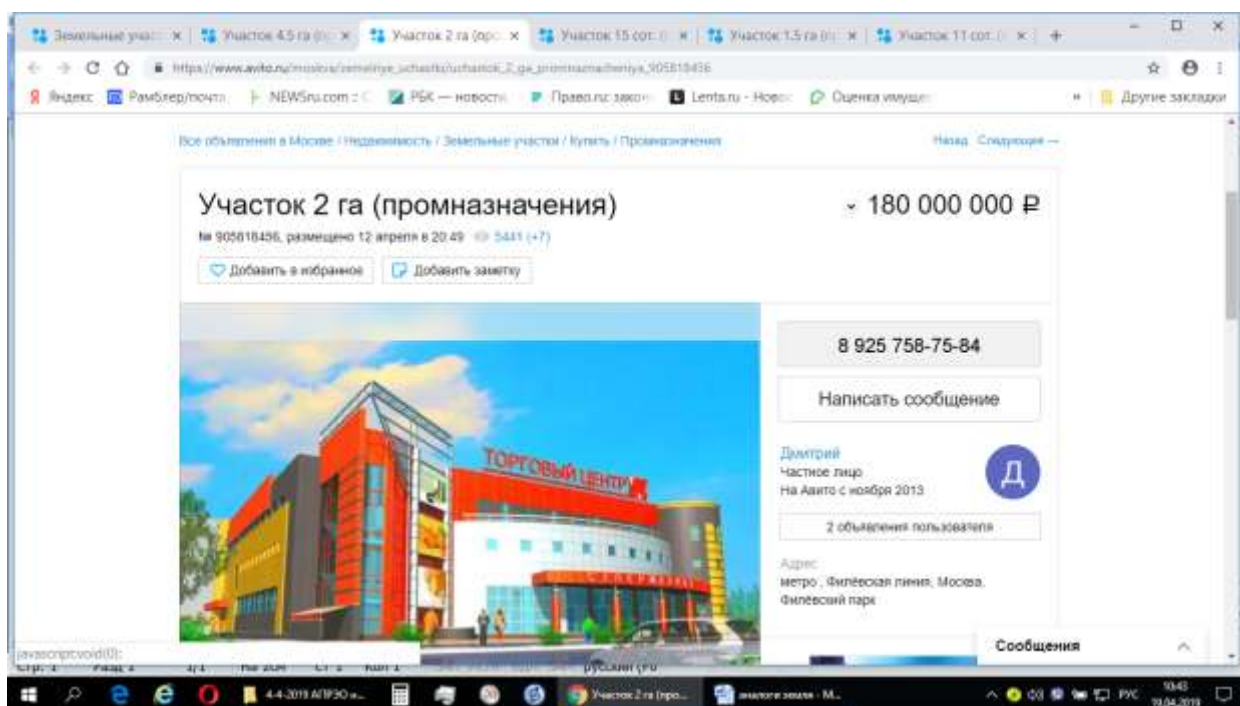
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Развязки МКАД с Алтуфьевским, Волоколамским, Осташковским и Бесединским шоссе, а также с Липецкой улицей и улицей Генерала Дорохова;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка»;
- Дорога от Калужского шоссе до улицы Поляны;
- Дорога Марьино — Саларьево;
- Дорога Середнево — Десна.

Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на складскую недвижимость, в том числе и класса «С», предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс «В».

<https://zdanie.info/>

ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов были приведены выше, в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как соответствующее текущему

Скриншоты страниц предложений о продаже права аренды земельных участков



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Участок 2 га (промназначения) 180 000 000 ₽". The URL is https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_905818456. The listing details include:

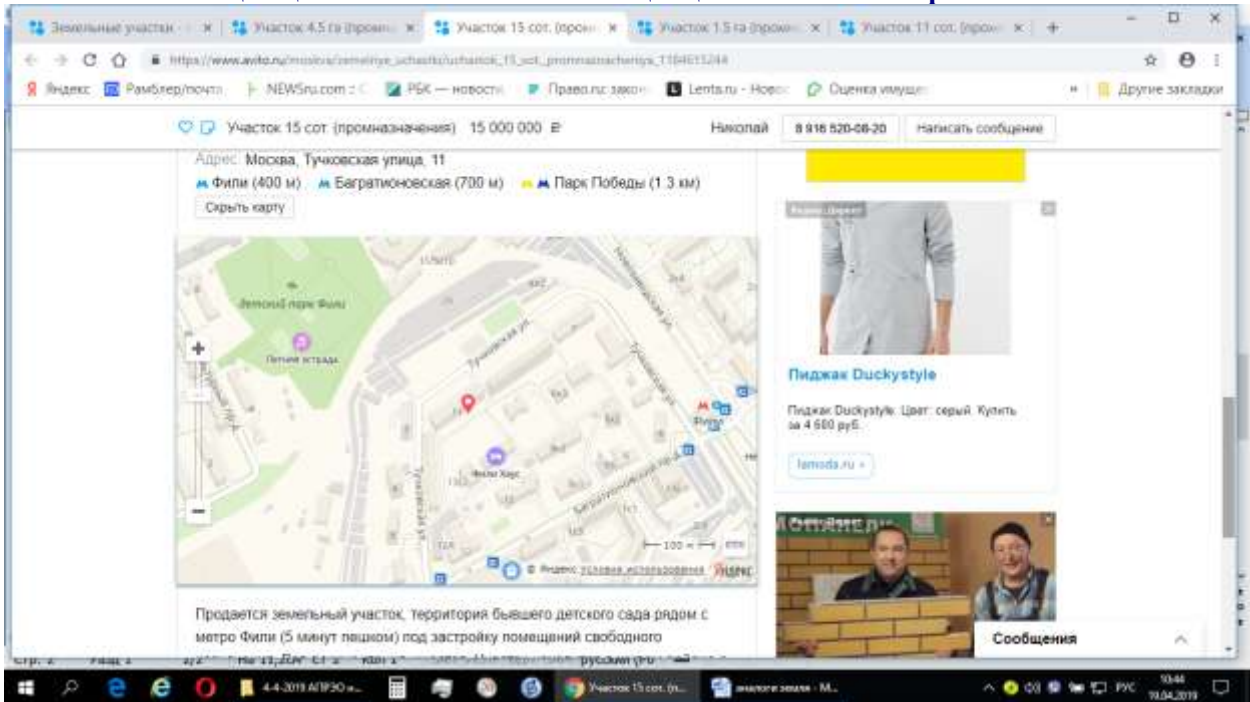
- Address: метро, Филёвская линия, Москва, Филёвский парк
- Distances: Филёвский парк (100 м), Багратионовская (1 км), Пионерская (1,1 км)
- Map: A map showing the location in the Filёvskiy park area of Moscow.
- Description: Участок площадью 2 га с возможностью строительства ТЦ или гипермаркета, или жилищного комплекса
- Price: 180 000 000 ₽
- Contact: Дмитрий, 8 926 756-75-84, Написать сообщение
- Additional info: С 19 АПРЕЛЯ ПО 5 МАЯ ДС «ЛУЖНИКИ» КУПИТЬ БИЛЕТ
- Map inset: Земля промназначения. Трасса М-2. Сварфортальсов ш. 1я линия! Участок от 30 соток. Все коммуникации подведены. Зонант!

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_905818456

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Участок 15 сот. (промназначения) 15 000 000 ₽". The URL is https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_1184815244. The listing details include:

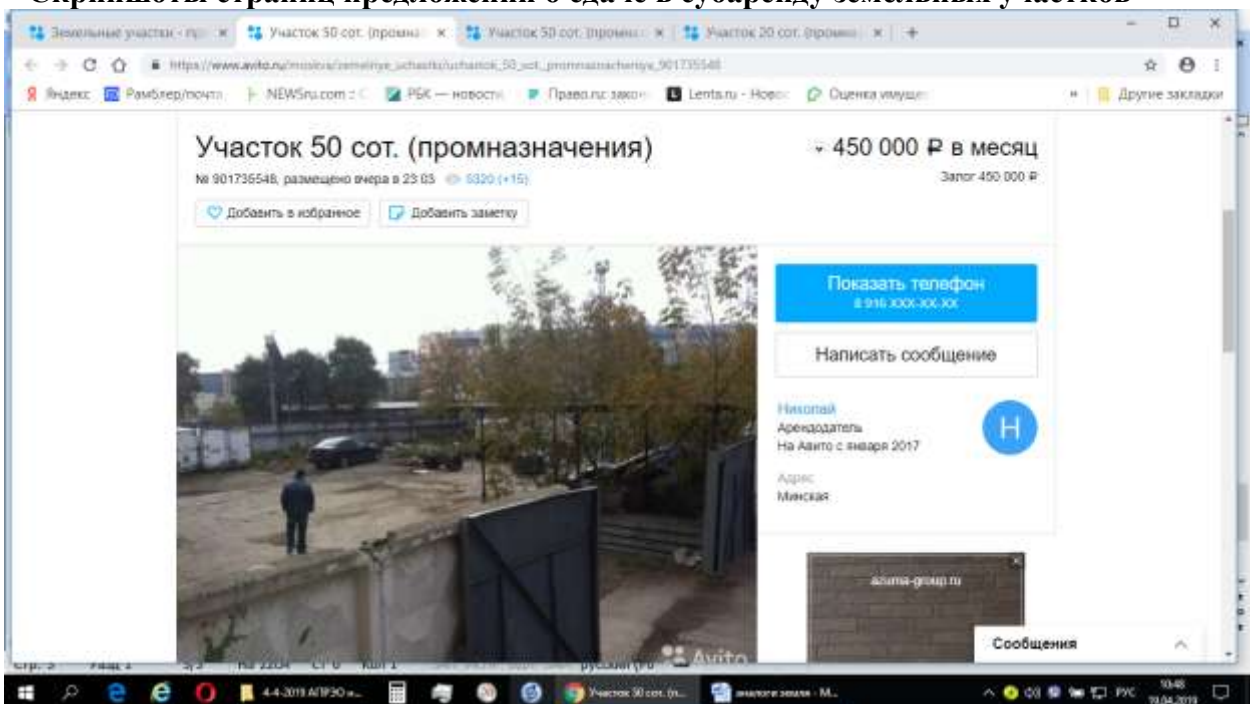
- Address: Москва, Тумевская улица, 11
- Price: 15 000 000 ₽
- Contact: 8 916 520-08-20, Написать сообщение
- User info: Николай, Частное лицо, На Авито с декабря 2018, 5 объявлений пользователя
- Image: A photograph of a snowy landscape with trees and a fence.
- Map inset: A small map showing the location on Tumevskaya ulitsa.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

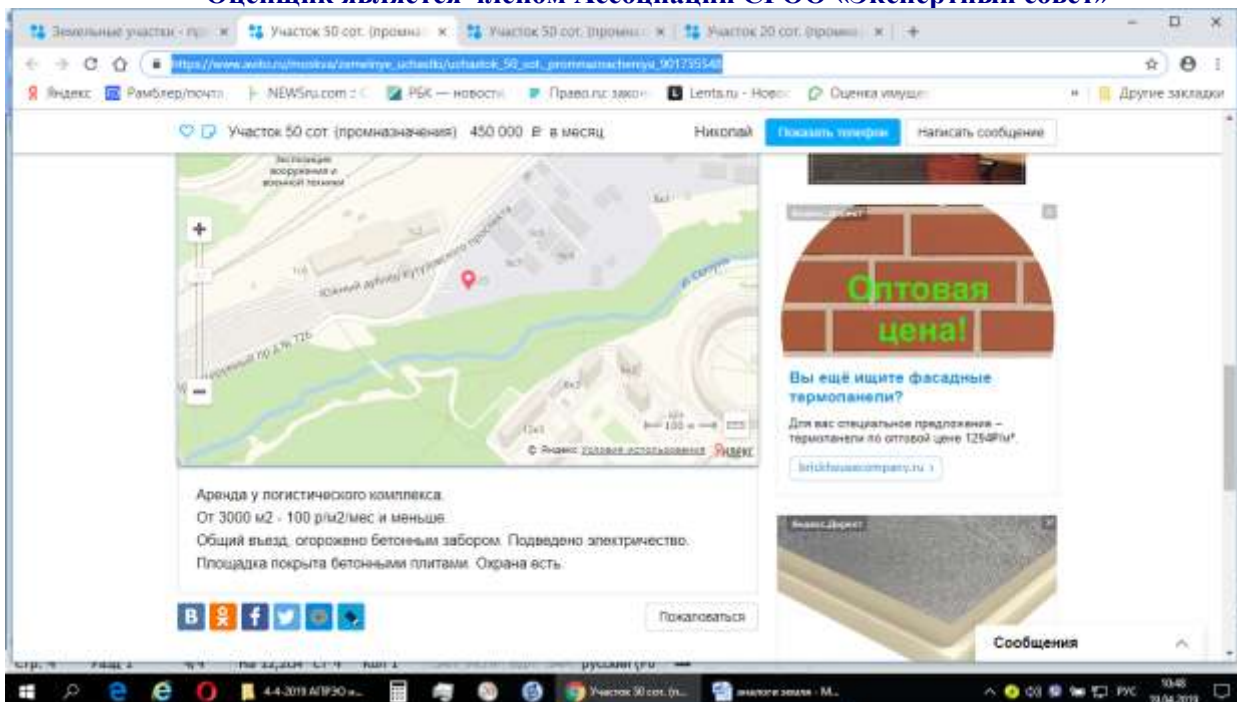


https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1184615244

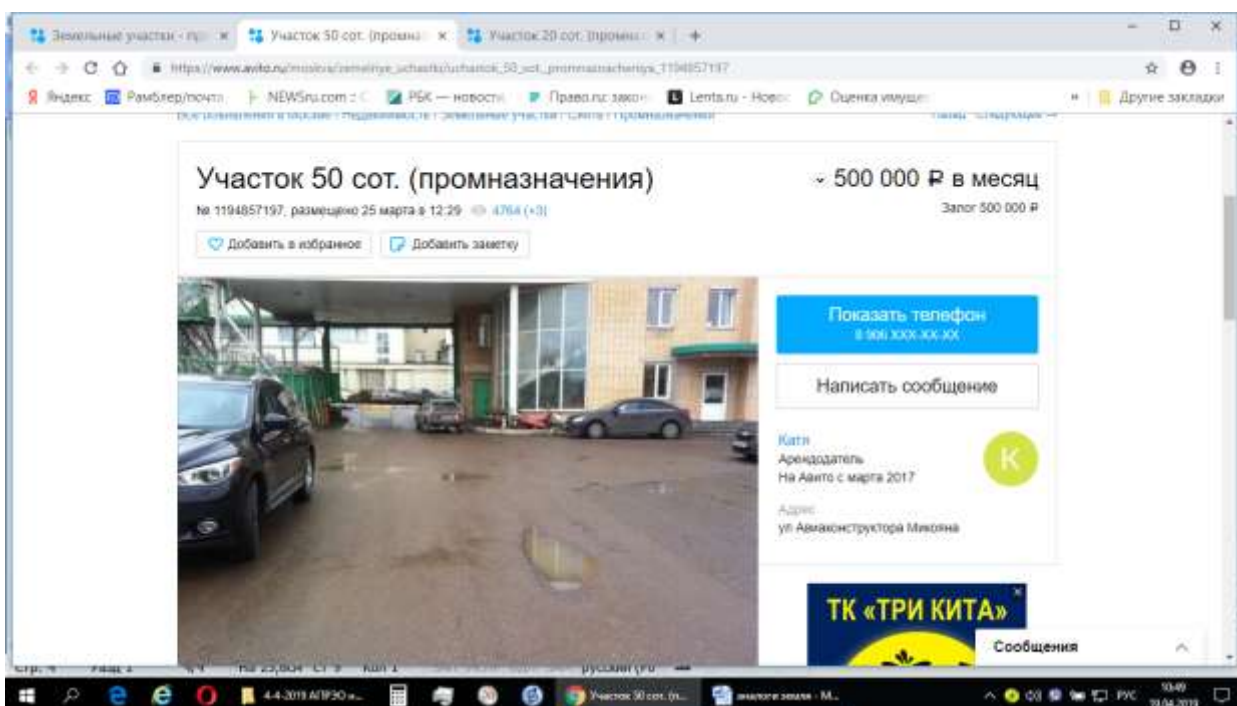
Скриншоты страниц предложений о сдаче в субаренду земельных участков



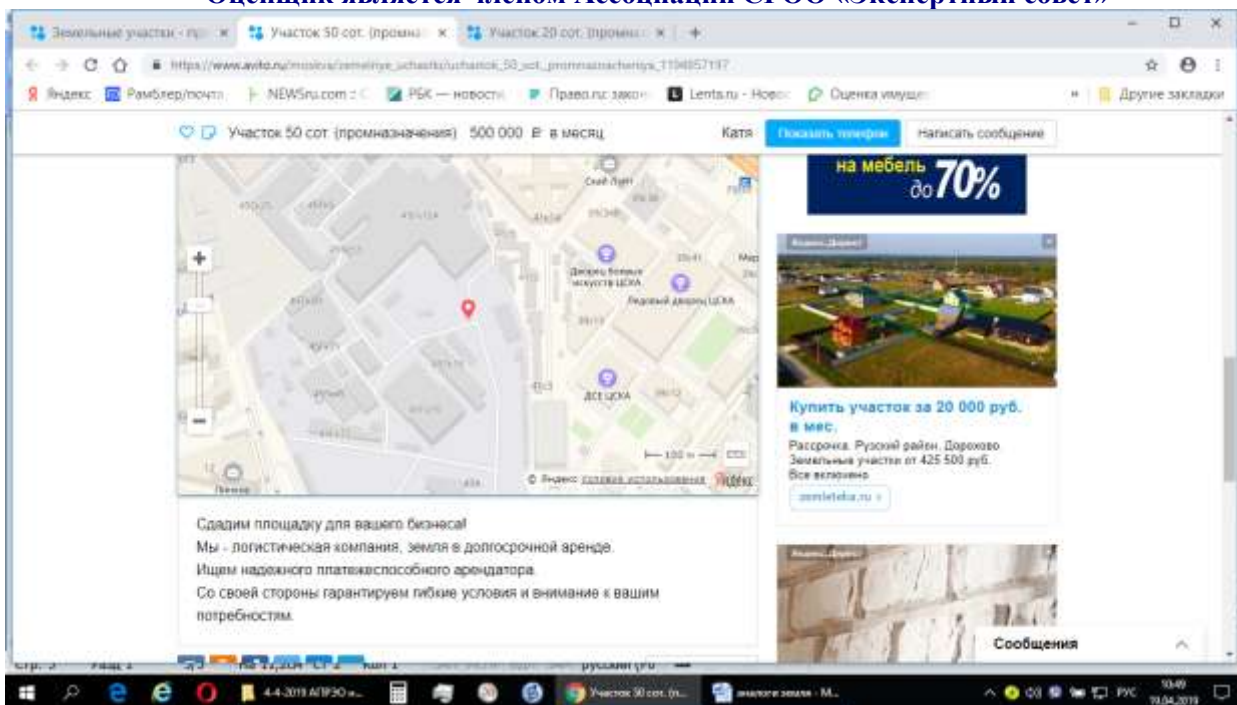
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



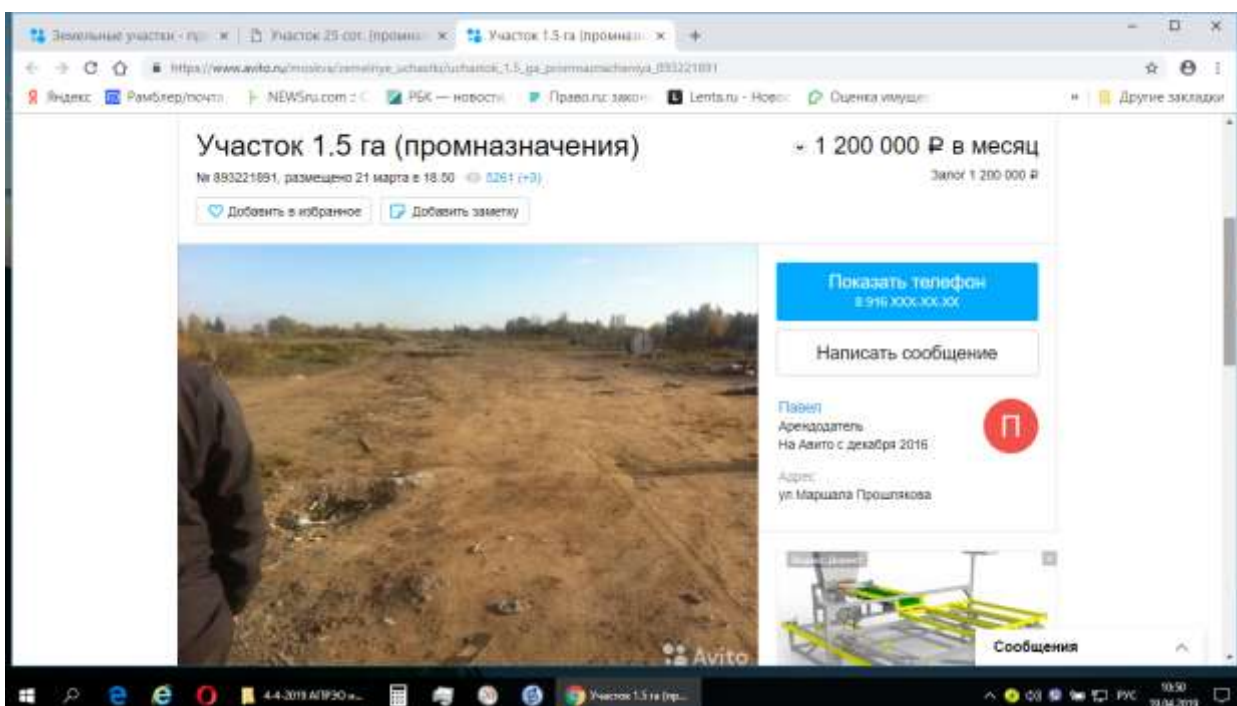
https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_901735548



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1194857197



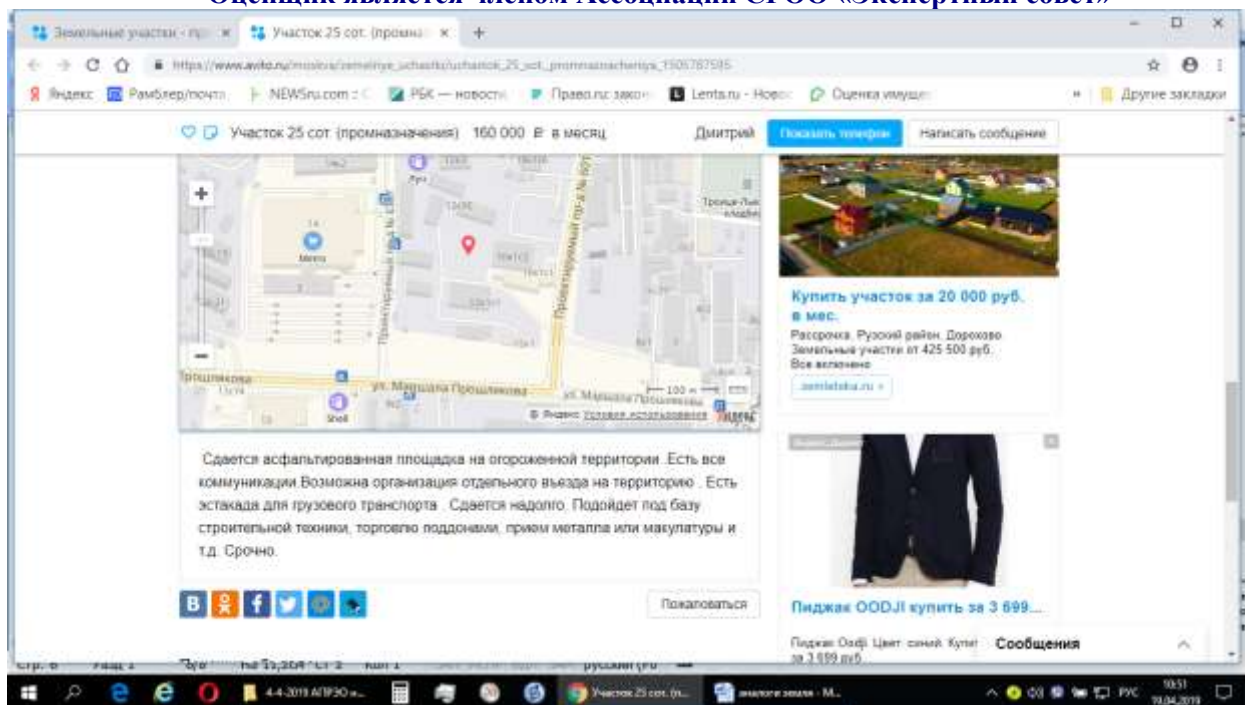
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_893221891. The listing is for a 1.5-hectare industrial plot (Участок 1.5 га (промназначения)) priced at 1,200,000 rubles per month. The description states that the plot is mostly ground with some concrete slabs, and that non-capital construction can be built. It also mentions a rental rate of up to 3000 m² - 120 rub/m²/month. The listing includes a map, social media sharing icons, and a 'Show phone' button.

https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_893221891

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1505787595. The listing is for a 25-hectare industrial plot (Участок 25 сот. (промназначения)) priced at 160,000 rubles per month. The listing includes a large photograph of the plot, social media sharing icons, and a 'Show phone' button. The contact information provided is: Name: Денис, Address: Москва, Северо-Западный административный округ район Строгино.

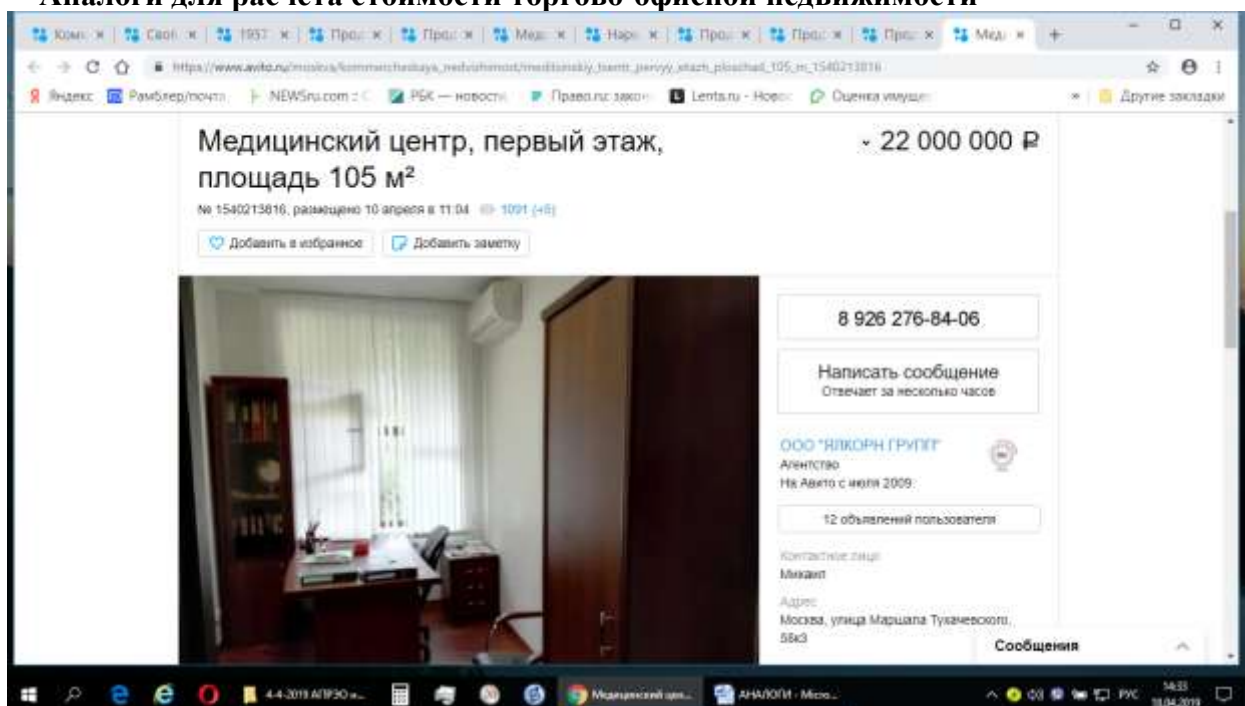
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1505787595

Стоимость права долгосрочной аренды незастроенных земельных участков в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах, в среднем составляет 9-10 тыс. рублей за 1 кв.м. В субаренду участки сдаются по ставкам от 64 до 100 рублей за 1 кв.м.

Аналоги для расчета стоимости торгово-офисной недвижимости



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_pervyy_etazh_ploshad_105_m_1540213816. The listing title is "Медицинский центр, первый этаж, площадь 105 м²". The price is listed as 22 000 000 Р. The location is "Москва, улица Маршала Тухачевского, 56к3". The listing includes a map, a photo of the building, and a description: "Без торга. Помещение с работающим арендатором. Площадь помещения 105 м2. Первый этаж. Два отдельных входа. Два санузла. Кондиционеры. Ремонт под медицинский центр. Парковка на огороженной территории." There are also social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. Below the main listing, there are "Похожие объявления" (Similar listings) with small thumbnails and titles. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 18.04.2019.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_pervyy_etazh_ploshad_105_m_1540213816

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows a screenshot of a web browser displaying an advertisement on the Avito platform. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moscow/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhitoe_pomeshchenie_1270253370. The page title is "Продам нежилое помещение" (Selling non-residential premises) with a price of 69,000,000 RUB. The listing includes a photo of a modern building with a glass facade and a logo for "На Петровке" (On Petrovka). The contact information for the seller, Galina Anatolyevna Khodkova, is provided, along with a phone number: 8 499 653-67-24. The advertisement also features a map showing the location at the intersection of Generala Glagoleva Street and other nearby streets, with distances to metro stations like Oktyabrskoye pole (2.2 km), Zorге (2.6 km), and Shchukinskaya (2.7 km). Additional services advertised include legal services with ECRP and office rental in the Sirius Park building.

Продам нежилое помещение + 69 000 000 ₽
№ 1270253370, размещено 22 марта в 15:46 (745 (+4))
Добавить в избранное Добавить заметку

8 499 653-67-24
Написать сообщение

АН "На Петровке"
Агентство
На Avito с февраля 2014
Контактное лицо:
Ходкова Галина Анатольевна
Адрес:
улица Генерала Глаголева, 19

Юридические услуги с ЭЦП
Регистрация ООО и ИП

Аренда офисов Sirius Парк
Готовые офисы от 35 м² от 10 000 руб/мес
Продажа и аренда от собственника
sirius-park.moscow

Площадь: 462,6 м²
Адрес: улица Генерала Глаголева, 19
Октябрьское поле (2,2 км) Зорге (2,6 км) Щукинская (2,7 км)
Скрыть карту

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370. The listing title is "Продам нежилое помещение" (Commercial property for sale) with a price of 69,000,000 RUB. The seller is "Ходякова Галина Анатольевна" with a phone number 8 499 653-67-24. The property details include: "Номер этажа: 2512964, Нежилое помещение в стилобате. Свободного назначения. В бетоне. Два выхода. Два уровня. Один собственник-частное лицо. Более 3 лет." There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. Below the main listing, there are "Похожие объявления" (Similar listings) with thumbnails and prices ranging from 13,856,000 to 70,000,000 RUB. A "Сообщения" (Messages) button is visible at the bottom right.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an apartment. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnoe_opolcheniya_29k3_167kv_m_prodata_1581068933. The listing title is "Народного Ополчения, 29к3 167,7кв.м" (Narodnoye Opolcheniya, 29k3 167,7kvm) with a price of 21,000,000 RUB. The listing is marked as "продажа" (for sale). The listing number is 1581989633, and it was posted on April 2 at 12:34. There are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note). A large photo of the apartment building is shown. To the right, there is a contact number 8 495 138-75-42, the name "ForRebaler", and the text "Агентство На Авито с июля 2016". The contact person is "Артур" and the address is "Народного Ополчения улица, 29к3". There is a "Сообщения" (Messages) button at the bottom right.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the Avito website. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_167kv.m_prodazha_1581989833. The listing title is "Народного Ополчения, 29к3 167 кв.м пр." with a price of "21 000 000 ₽". The location is "Москва". The listing includes a map showing the location on Narodnogo Opolcheniya Street, near the intersection with Marshal'ska Street. The text description reads: "Продается помещение на 1 этаже жилого дома. Один отдельный вход. Большие окна, кабинетная планировка. Высота потолков 3.5м, зп. мощность 15квт. Свободная стихийная парковка. Подойдет под кофейню, медцентр, бытовые услуги, магазин и тд. Сдано в аренду Детскому центру, МАП 170 тр-ком.ка: ЗВОНИТЕ! Принимаем звонки КРУПНОСУТОЧНО и БЕЗ ВЫХОДНЫХ!". To the right of the map, there is an advertisement for a blue jacket: "Пиджак OODJI купить за 3 699...". At the bottom of the listing, there are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. Below the listing, there are three smaller advertisements: "Аренда в сети районных центров", "Продажа помещения с арендатором", and "Быстровозводимые зернохранилища". The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, search icon, and several open applications including "4-4-3019 АГРСО" and "НАРОДНОГО ОПОЛЧЕНИЯ". The system tray shows the date and time as "14:36 18.04.2019".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_167kv.m_prodazha_1581989833

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot displays the main listing details, including the title 'Медцентр, гостиница и др', the price '230 000 000 ₽', and a contact number '8 958 400-28-72'. The bottom screenshot provides more details, such as the area '2863 м²', the address 'улица Народного Ополчения, 29к2', and a map showing the location. The listing is for a building with a large area, located in a residential area near the 'Народного Ополчения' street. The agent is 'Вознесенский Алексей' from 'Максимум Недвижимость'.

Коммерческая ... | Соб. назн. (И) ... | 1857 м2/Аренда ... | Продажа помещ... | Продам торгово... | Медцентр, гости... |

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/medtsentr_gostinitsa_i_dr_1014027834

Яндекс | Рамблер/почта | NEWSru.com | PSK — новости | Право.ру: зако... | Lenta.ru - Нов... | Оценка имуще... | Другие закладки

Медцентр, гостиница и др

№ 1014027834, размещено 24 марта в 16:23 | 273 (+12)

Добавить в избранное | Добавить заметку

230 000 000 ₽

8 958 400-28-72

Написать сообщение

Максимум Недвижимость
Агентство
На Avito с ноября 2014

Контактное лицо:
Вознесенский Алексей Александрович

Адрес:
улица Народного Ополчения, 29к2

Максимум Недвижимость
Эффективное управление квадратными метрами.

Сообщения

Медцентр, гостиница и др 230 000 000 ₽ | Вознесенский Алексей ... | 8 958 400-28-72 | Написать сообщение

Площадь: 2863 м²

Адрес: улица Народного Ополчения, 29к2
Октябрьское поле (1.7 км) | Хорошево (1.9 км) | Зорге (1.9 км)

Скрыть карту

Легендарные двухуровневые планировки с отделкой

Каменные панели!

Сообщения

Ожидание av.yandex.ru...

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial building. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/medtsentr_gostinitsa_i_dr_1014027834. The listing title is "Медцентр, гостиница и др." with a price of 230,000,000 RUB. The contact person is "Вознесенский Алексей" with a phone number 8 958 400-26-72. The listing includes a map, a detailed description of the building, and two advertisements for building materials: "Каменные панели" and "Термопанели «Аляска» ЭППС 1800 руб/м2".

Адрес: Вознесенский Алексей
8 958 400-26-72
Написать сообщение

Каменные панели!
Каждый год облицовывается 150 объектов.
Монтаж за 3 дня. Низкие цены! Кликай!
paneloksklad.ru

Термопанели «Аляска» ЭППС 1800 руб/м2.
Настоящие термопанели, а не бюджетные аналоги. Бренд известный своим.
termopanetibn.ru

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/medtsentr_gostinitsa_i_dr_1014027834

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial premises. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_1957_m_1262507156. The listing title is "Продам торговое помещение, 1957 м²" with a price of 475,000,000 RUB. The listing includes a photo of the building and an advertisement for "IQ ESTATE" real estate agency.

Продам торговое помещение, 1957 м²
475 000 000 Р

№ 1262507156, размещено 27 марта в 11:51 | 1044 (+0)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 495 997-08-57

IQ ESTATE
Агентство
На Avito с сентября 2011

Адрес:
Москва, Народного Догонения ул., д. 29, к. 1

IQ ESTATE
Управляющая компания «IQ Estate» (Ай Кью ЭСТЕЙТ)

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the header of the listing, including the title "Продам торговое помещение, 1957 м² 475 000 000 ₽", the area "Площадь: 1957 м²", and the address "Москва, Народного Ополчения ул., д. 29, к. 1". It also features a map and a blue advertisement for legal services. The bottom screenshot shows the main description of the property, which is a commercial premises for sale in Moscow. The text describes the property's location, size (1957 sq. m), and features, including a renovation and equipment. It also mentions the current tenant, a supermarket chain named "Billa".

Продам торговое помещение, 1957 м² 475 000 000 ₽

Площадь: 1957 м²

Адрес: Москва, Народного Ополчения ул., д. 29, к. 1
Октябрьское поле (1.8 км) · Хорошево (1.8 км) · Зорге (1.8 км)

Заказы за 3000 Р
Юридические услуги с ЭЦП
Регистрация ООО и ИП

Хотите открыть пекарню? Быстрый старт Без роялти и мв

Продам торговое ... АНАЛОГИ · Мос...

Продам торговое помещение, 1957 м² 475 000 000 ₽

Предлагаем купить эффективный арендный бизнес в Москве без посредников. Продается коммерческое торговое помещение площадью 1957 кв. м, расположенное в двух уровнях: на первом этаже — 1055,7, в подвале — 901,4 кв. м. В помещении выполнен качественный ремонт, оно оборудовано инженерией (есть телефония, Интернет). Выделено 200 кВт электричества. Большую часть площадей, а именно: 1200 кв. м — арендует супермаркет международной торговой сети Billa («Билла»). Договор долгосрочный, заключен на 15 лет до ноября 2032 г., предусматривает индексацию 5 процентов ежегодно. Другие площади разделены на блоки и также сданы в аренду под магазины (стройматериалов, цветов, одежды), аптеку, ветеринарную клинику, парикмахерскую, др. По вопросу продажи арендного бизнеса от собственника звоните нашим специалистам!

Хотите открыть пекарню? Быстрый старт Без роялти и иных платежей! Высокая маржинальность! Звоните!

benjour-city.com

Снять торговое помещение в БЦ! Аренда от собственника в БЦ Синца. Площа: От 55 м² 9000 р./м²

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1957_m_1262507156

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the main listing page with the title "Продажа помещения свободного назначения" (Sale of commercial space) and a price of 21,000,000 RUB. It includes a photo of a multi-story building, contact information for the agent Lidia (8 958 763-86-70), and a "Написать сообщение" (Write message) button. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including the area (147.7 m²), the address (Narodnogo Spaseniya ul., 29 k.3), and a map of the location. It also features an advertisement for "CHILWEE BATTERY" and a photo of a bakery.

Продажа помещения свободного назначения 21 000 000 Р

№ 1535005697, размещено 29 марта в 03:55 762 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 958 763-86-70

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Agora estate
Агентство

Контактное лицо:
Лидия

Адрес:
Народного Спасения ул. 29 к.3

Agora estate
Клиентский Агора estate портал

Сообщения

Продажа помещения свободного назнач... 21 000 000 Р Лидия 8 958 763-86-70 Написать сообщение

Площадь: 147,7 м²

Адрес: Народного Спасения ул. 29 к.3

Октябрьское поле (1,6 км) Зорге (1,7 км) Хорошево (1,8 км)

Скрыть карту

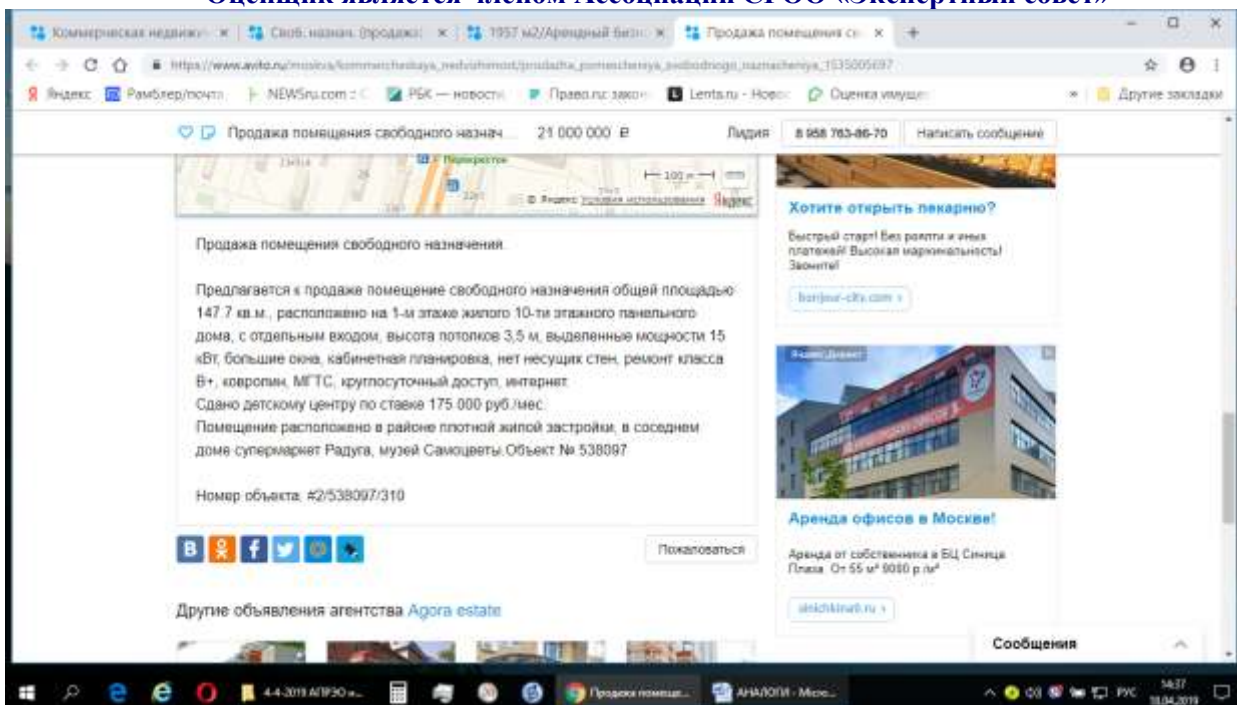
543 объявлений агентства

ТОВАРЫ DEL-АНДУМАТОРЫ
Для складской техники

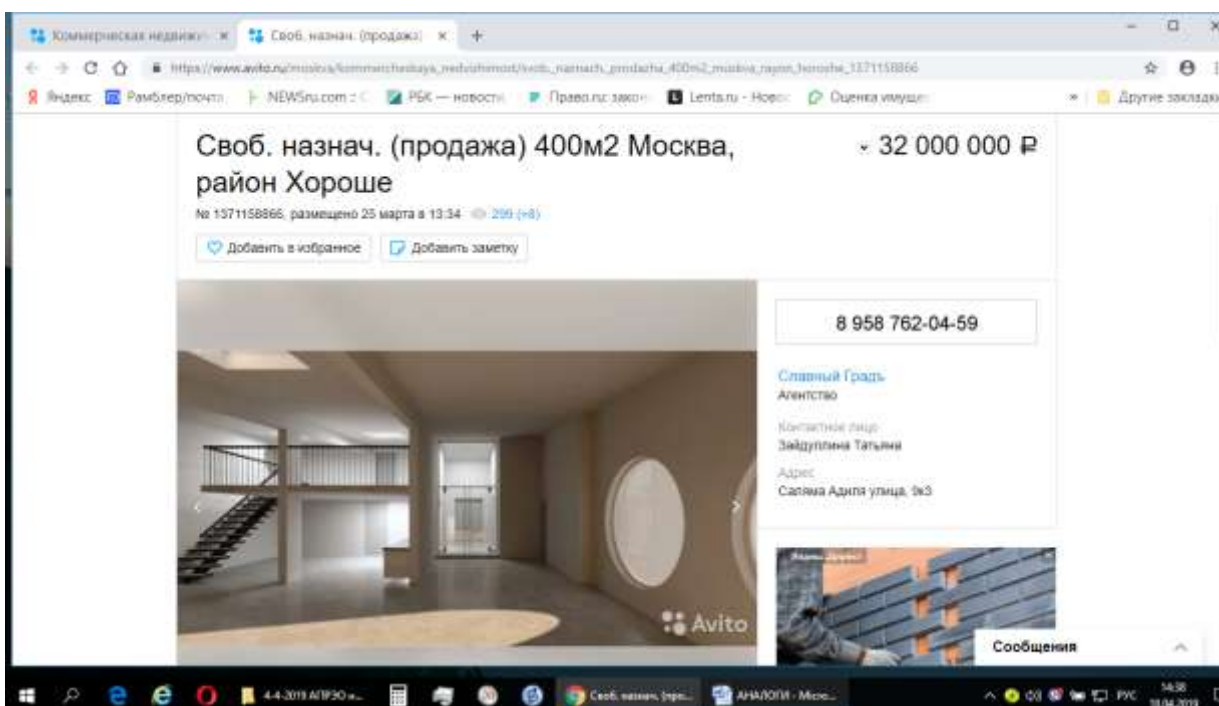
CHILWEE BATTERY

Сообщения

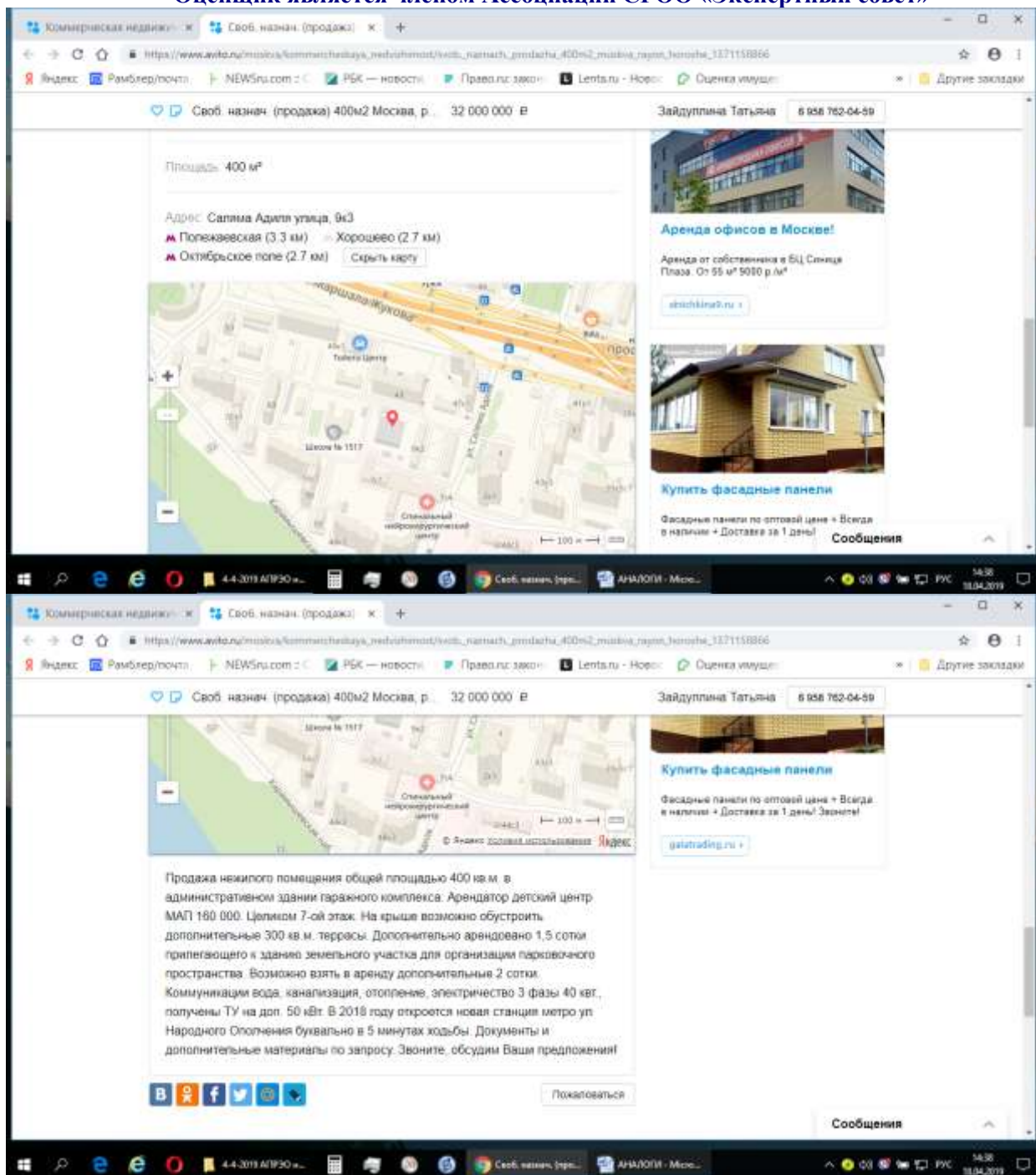
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1535005697



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._prodazha_400m2_moskva_rayon_horoshe_1371158866

Стоимость торгово-офисных помещений в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах, в среднем составляет 80-200 тыс. рублей за 1 кв.м., цена зависит, в основном, от этажа расположения помещения.

Аналоги для расчета ставок аренды торгово-офисной недвижимости

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing for a medical center. The title is "Медицинский центр 257кв.м" (Medical center 257 sq.m). The price is listed as "345 000 Р в месяц" (345,000 rubles per month). The listing includes a photo of the building entrance, a contact number "8 901 790-63-03", and a "Написать сообщение" (Write message) button. The landlord's name is "Александр Иванович" (Alexander Ivanovich), and the address is "Москва, улица Маршала Новикова, 7".

The bottom screenshot shows a zoomed-in view of the map and location details. The address is "Москва, улица Маршала Новикова, 7". The map shows the location relative to "Шаньская (930 м)", "Стрелецкое (1,7 км)", and "Открытое поле (1,9 км)". Below the map, there is a list of nearby facilities: "МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР, СТОМАТОЛОГИЯ, АПТЕКА, ОФИС, БАНК, СПОРТ ЗАЛ, ДЕТСКИЙ САД, ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ, МАГАЗИН и т.д." (MEDICAL CENTER, DENTISTRY, PHARMACY, OFFICE, BANK, SPORT HALL, CHILDREN'S GARDEN, EXHIBITION HALL, STORE, etc.). The listing also mentions "150 кв м - 1 этаж + 50 кв м - антресоль" (150 sq.m - 1st floor + 50 sq.m - mezzanine) and "2 санузла - 1х вода - 1х кан" (2 bathrooms - 1x water - 1x sewer).

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_257kv.m_1469429645

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Офисное помещение, 145 м²
№ 1416908438, размещено 1 апреля в 13:57 (1) (4)

70 000 Р в месяц
Залог 70 000 Р
Без комиссии

8 929 916-75-26

Написать сообщение
В сети

ООО ГАРАНТ
Агентство
На Avito с марта 2017
Завершено 2369 объявлений

611 объявлений пользователя

контакты реал:
Эксперт по недвижимости

Адрес:
Москва, улица Маршала Невикова, 2/2

Сообщения

Офисное помещения, 145 м² 70 000 Р в месяц Эксперт по недвижимости 8 929 916-75-26 Написать сообщение

Рискса. Предлагаем в аренду подвальное помещения. ОТДЕЛЬНЫЙ выход со двора. Приточно-вытяжная вентиляция, потолки 2.4 м, санузел, кухня, хорошее состояние. Очень подойдет под офис, интернет магазин, склад, показ оперативно, звоните, план вышлю по договоренности.

Аренда от собственника в БЦ Синица Плаза. От 55 м² 5000 р./м²

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_145_m_1416908438

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The main title is "Сдам офисное помещение, 131.20 м²" (Renting office space, 131.20 m²) with a price of "180 400 Р в месяц" (180,400 R per month). The listing includes a large photograph of a modern office building. To the right of the photo, there are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note). Below the photo, there is a contact number "8 495 138-75-66" and a "Написать сообщение" (Write message) button. The listing is attributed to "Риэлти Гайд Realty-Guide" with the text "Агентство На Avito с мая 2013". The address is listed as "Москва, улица Берзарина, 36 строение 1". There is also a "Сообщения" (Messages) button at the bottom right.

This screenshot shows the same Avito listing but with a map and detailed description. The map shows the location of the office space at the intersection of Ulitsa Berzarinna and Ulitsa Moskva. Below the map, there is a detailed description: "Бизнес-центр «Берзарина, 36» класса В Аренда помещений площадью от 20,3 до 131,2 кв. метра от 9 900 до 18 900 руб. в год включая НДС, возможен торг Бизнес-центр «Берзарина, 36» расположен по адресу: улица Берзарина, 36 строение 1, Москва. До станции метро Октябрьское поле примерно 1 724 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно." (Business center "Berzarinna, 36" class B. Renting spaces with area from 20.3 to 131.2 sq. meters from 9,900 to 18,900 rub. per year including VAT, possible negotiation. Business center "Berzarinna, 36" is located at the address: Ulitsa Berzarinna, 36 building 1, Moscow. To the station Metro Oktyabrskoye pole approximately 1,724 meters. ATTENTION! In the announcement, general photographs of the building and a standard room are presented. Photos and floor plan for this block, please request additionally.) To the right of the map, there is a smaller image of the building and a button "sketching5.ru". Below the map, there is a "Сообщения" (Messages) button.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_131.20_m_1449393353

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a web browser displaying an advertisement for an office space on the Avito platform. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeshchikie_40_m_344614295. The browser's taskbar at the bottom shows the system tray with the date 14.04.2019 and time 14:46.

Top Screenshot:

- Title:** Офисное помещение, 40 м²
- Price:** 1 000 ₪ в месяц за м²
- Address:** № 044614295, размещено 1 апреля в 14:56
- Buttons:** Добавить в избранное, Добавить заметку
- Image:** A photograph of a modern office building with a glass facade and a sign that reads "БЕРЗАРИНА".
- Contact Info:** 8 985 698-01-31, Написать сообщение
- Agent Info:** Б-36, Агентство, На Avito с мая 2016, Завершено 13 объявлений
- Address:** ул Берзарина, 36с1
- Advertisement:** PAJERO SPORT

Bottom Screenshot:

- Title:** Офисное помещения, 40 м² 1 000 ₪ в месяц за м²
- Price:** 1 000 ₪ в месяц за м²
- Buttons:** Добавить в избранное, Добавить заметку
- Image:** A small thumbnail image of the office space.
- Details:** Площадь: 40 м², Класс здания: b
- Address:** ул Берзарина, 36с1
- Map:** A map showing the location of the office space, with markers for Октябрьское поле (1.7 км), Щукинская (2 км), and Панфиловская (2.2 км). A button "Скрыть карту" is visible.
- Advertisement:** Аренда офисов Сириус Парк. Готовые офисы от 35 м² от 10 000 руб/год. Продажа и аренда от собственника.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The title is "Офисное помещение, 40 м² 1 000 Р в месяц за м²". The price is listed as "6-36" and "8 985 698-01-31". There is a button to "Написать сообщение". Below the title is a map showing the location on ul. Berezina, d. 36, str. 3. The description states: "Аренда от собственника. Сдается помещение 40 кв. м. находится на 2 этаже Бизнес-центра по адресу ул. Берзарина, д.36, стр.3. (18 мин. пешком от м. Октябрьское поле, также хорошая транспортная доступность (5-7 мин. на автобусе)) Здание оснащено всеми коммуникациями: вентиляция, кондиционирование, телефония, интернет. Эксплуатационные расходы включены. Аренда с НДС. Охраняемая парковка на 150 м². Охраняемая территория. Наличие системы контроля доступа. Имеется кафе". There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. At the bottom, there are "Пожимые объявления" and "Сообщения" sections.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_844614266

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a larger office space. The title is "Офисное помещение, 184 м²". The price is listed as "1 100 Р в месяц за м²" and "Без залога". There are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". A large photo shows a modern office interior with a checkered floor and a staircase. To the right, there is a contact number "8 985 698-01-31" and a button "Написать сообщение". Below that, it says "Б-36 Агентство На Avito с мая 2016 Завершено 13 объявлений" and "3 объявления пользователя". The address is "ул. Берзарина, 35с1". There is a "СБЕРБАНК" logo and a "Сообщения" section at the bottom.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_184_m_899565281. The listing title is "Офисное помещение, 184 м²" with a price of "1 100 ₪ в месяц за м²". The location is "Б-36" and the phone number is "8 985 698-01-31". The description states: "Аренда от собственника. Помещение из 2 кабинетов (125 + 59) кв.м. расположено на 2 этаже корпуса 1. Состояние хорошее, большие окна, имеются все коммуникации, кондиционирование, вентиляция, отопление, интернет, телефония. Парковка на 150 м/м. Помещение имеет две большие лоджии (бонус). Охраняемая территория. Наличие системы контроля доступа. Бизнес-центр "Берзарина, 36" расположен в районе ст.м. Октябрьское поле (18 мин. пешком, хорошая транспортная доступность, УСЗАО г.Москвы, район "Хорошево-Мневники")." There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_184_m_899565281

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788. The listing title is "Офисное помещение, 137 м²" with a price of "1 300 ₪ в месяц за м²". The location is "Б-36" and the phone number is "8 985 698-01-31". The description states: "Аренда от собственника в БЦ Синдига Плаза. От 55 м² 8000 р./м²". There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

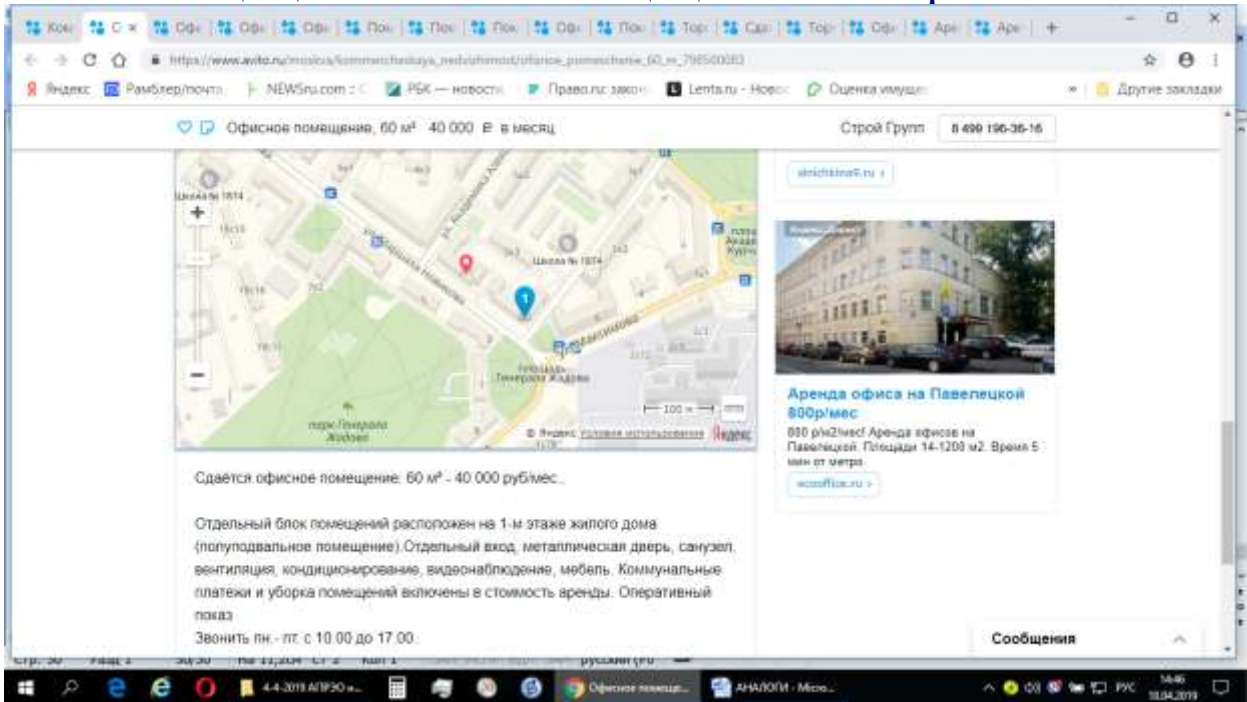
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The title is "Офисное помещение, 137 м²" with a price of "1 300 Р в месяц за м²". The listing includes a map of the location in Moscow, a detailed description of the premises, and contact information for the seller. The description mentions that the office is located on the 1st floor of a business center, has standard office finishing, and includes ventilation, air conditioning, and internet. The price is 1,300 rubles per square meter per month. The listing also features a sidebar with other office listings and a "Сообщения" (Messages) button.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788

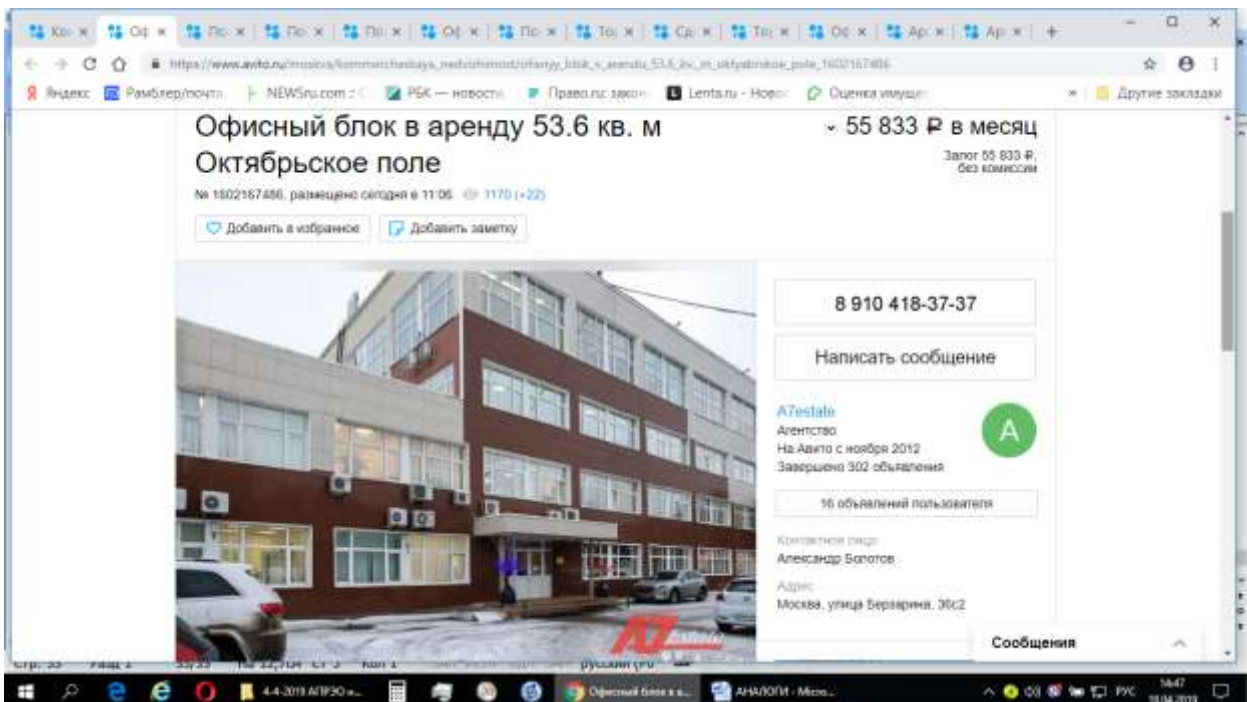
The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The title is "Офисное помещение, 60 м²" with a price of "40 000 Р в месяц". The listing includes a photograph of the office interior, a detailed description, and contact information for the seller. The description mentions that the office is located in a modern building and has a high ceiling. The price is 40,000 rubles per month. The listing also features a sidebar with other office listings and a "Сообщения" (Messages) button.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_7985000. The main heading of the ad is "Офисное помещение, 60 м² - 40 000 Р в месяц". To the right, it says "Строй Групп" and "8 499 196-36-16". Below the heading is a map showing the location in Moscow, near the intersection of Pavlovskaya Street and Zhukovskaya Street. To the right of the map is a photograph of a multi-story brick building. Below the photo, the text reads "Аренда офиса на Павелецкой 800р/мес" and "800 руб/мес! Аренда офиса на Павелецкой. Площадь 14-1200 м2. Время 5 мин от метро". At the bottom of the ad, there is a "Сообщения" button. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock indicating 14:46 on 18/04/2019.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_7985000
83



The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_53.6_kv._m_1602167406. The main heading of the ad is "Офисный блок в аренду 53.6 кв. м Октябрьское поле". To the right, it says "55 833 Р в месяц" and "Залог 55 833 Р, без комиссии". Below the heading are two buttons: "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". Below these buttons is a large photograph of a modern, multi-story office building with a brick facade and many windows. To the right of the photo, there is a contact number "8 910 418-37-37" and a button "Написать сообщение". Below that, there is a profile section for "A7estate" with a green 'A' badge, stating "Агентство На Avito с ноября 2012 Завершено 302 объявления" and "16 объявлений пользователя". At the bottom, it lists "Контактное лицо: Александр Болотов" and "Адрес: Москва, улица Берваркина, 30с2". A "Сообщения" button is at the bottom right. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock indicating 14:47 on 18/04/2019.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the listing header with the title "Офисный блок в аренду 53.6 кв. м Октябрь...", price "55 833 Р в месяц", and contact information for Александр Болотов. It includes a map of the location in Moscow and two related advertisements: "Аренда офисов Сириус Парк" and "Офисная аренда в бизнес центре!". The bottom screenshot shows the detailed description of the office space: "Москва, СЗАО район Шукино, ул. Берзарина, дом 36, стр. 2, 10 минут транспортом от метро Октябрьское поле. Офисный блок на 1-м этаже площадью 53.6 кв. м, 1 комната 53.6 кв. м, высота потолков 2.7 м, с/у на этаже. Офис находится в 4-х этажном административном здании, стандартная офисная отделка. Интернет, все коммуникации, охраняемая парковка. Прямая аренда: 55 833 рублей за все помещение в месяц или 1 042 рубля за кв. м в месяц. Арендная ставка включает в себя НДС, коммунальные и эксплуатационные платежи, электричество. Без комиссии." It also features social media sharing icons, a "Пожаловаться" button, and another related advertisement for "Ангары от 660 т.р.".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_53.6_kv._m_oktyabrskoe_pole_1602167486

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details, and the bottom screenshot shows a zoomed-in view of the map and location information.

Listing Details (Top Screenshot):

- Title:** Офисный блок в аренду 27.8 кв. м Октябрьское поле
- Price:** 27 800 Р в месяц
- Address:** № 1585260986, размещено сегодня в 11:05
- Contact:** 8 910 418-37-37
- Agency:** A7estate, Агентство, На Avito с ноября 2012, Завершено 302 объявления
- User:** 15 объявлений пользователя
- Contact Name:** Александр Болотов
- Address:** Москва, улица Берзарина, 36с10

Location and Map (Bottom Screenshot):

- Area:** Площадь: 27.8 м²
- Address:** Адрес: Москва, улица Берзарина, 36с10
- Nearest Stations:** Октябрьское поле (1.7 км), Щукинская (2.1 км), Панфиловская (2.2 км)
- Map:** A map showing the location of the office block in the October Field area of Moscow, near the intersection of Berzarin Street and other roads.

Additional Information (Bottom Screenshot):

- Related Listing:** Аренда офисов Сириус Парк. Готовые офисы от 39 м² от 10 000 руб/год. Продажа и аренда от собственника.
- Contact:** Сообщения

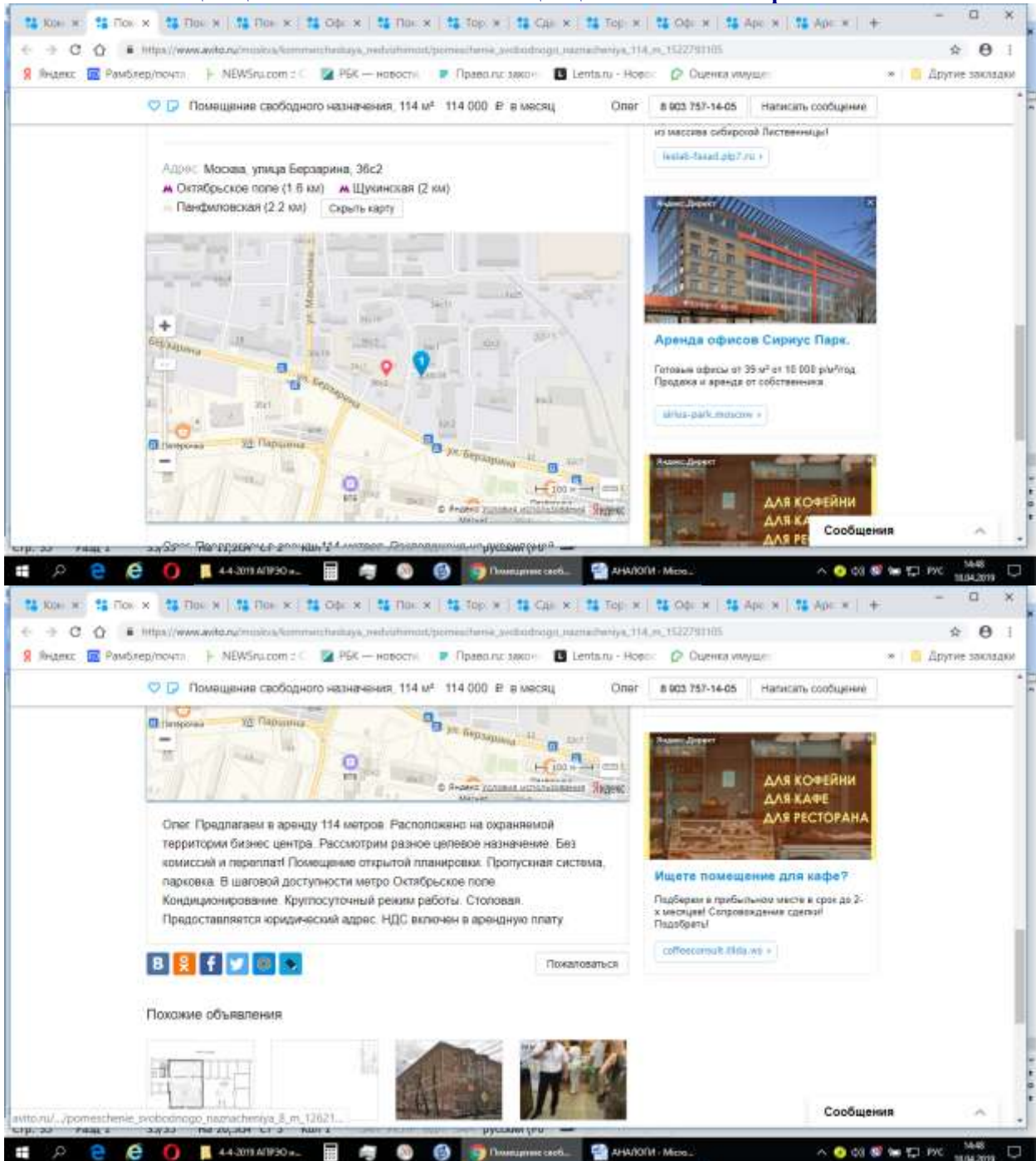
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_27.8_kv._m_oktyabrskoe_pole_1588260998. The ad title is "Офисный блок в аренду 27.8 кв. м Октябрьское поле" with a price of "27 800 Р в месяц". The description states: "Офисный блок в аренду 27.8 кв. м Октябрьское поле. Москва, СЗАО, район Щукино, ул. Берзарина, дом 36, стр. 10, 10 минут транспортом от метро Октябрьское поле. Офисный блок на 1-м этаже площадью 27.8 кв. м, 1 комната 27.8 кв. м, высота потолков 2.7 м., с/у на этаже. Офис находится в 2-х этажном административном здании, стандартная офисная отделка. Интернет, все коммуникации, охраняемая парковка. Прямая аренда: 27 800 рублей за все помещение в месяц или 1 000 рублей за кв. м в месяц. Арендная ставка включает в себя НДС, коммунальные и эксплуатационные платежи, электричество. Без комиссий." The ad includes a map, social media sharing icons, and a "Пожаловаться" button. Below the main ad, there are "Похожие объявления" with small thumbnails. The browser's taskbar at the bottom shows the date as 14.09.2019.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_v_arendu_27.8_kv._m_oktyabrskoe_pole_1588260998

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomesheniya_svoobodnogo_naznacheniya_114_m_1522793105. The ad title is "Помещение свободного назначения, 114 М²" with a price of "114 000 Р в месяц" and a deposit of "Залог 114 000 Р". The description includes: "№ 1522793105, размещено 8 апреля в 11:44, 134 (+4)". The ad features a large photo of an empty office interior with a watermark "Альфа-Риэлт". On the right side, there is a contact number "8 903 757-14-05", a "Написать сообщение" button, and a profile for "oleg" (Агентство) with a green checkmark. Below the photo, there are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". The browser's taskbar at the bottom shows the date as 14.09.2019.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_1522793105

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details, and the bottom screenshot shows a detailed view of the listing with a map and additional information.

Top Screenshot Details:

- URL:** https://www.avito.ru/moskva/komnicheskaya_nedvizhimost/pomesheniya_svoobodnogo_naznacheniya_453_m_7A1671258
- Title:** Помещение свободного назначения/офис, 453 м²
- Price:** 298 225 Р в месяц (Без залога)
- Address:** № 741671289, размещено 10 апреля в 17:16 (1703 (+6))
- Phone:** 8 916 789-25-32
- Agent:** Строительная компания Агентство, На Авито с марта 2016, Завершено 26 объявлений
- Address:** Берзарина ул. 34

Bottom Screenshot Details:

- Area:** Площадь: 453 м²
- Address:** Адрес: Берзарина ул. 34
- Map:** Shows the location on a map with nearby metro stations: Октябрьское поле (1.6 км), Щукинская (2.1 км), Сокол (3.3 км).
- Additional Info:** Сделка в РИЦ, В наличии, Аренда офисов в Москве! Аренда от собственника в БЦ Сенца Плаза. От 55 м² 5000 р./м²

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofis_453_m_741671259. The ad title is "Помещение свободного назначения/офис" (Commercial office space) with a price of 296,225 rubles per month. The location is Irina, with a contact number 8 916 789-25-32. The description highlights features like a modern design, separate entrance, and proximity to the Metro October Field station. A map and an interior photo are included. Social media sharing icons and a "Пожаловаться" (Report) button are visible at the bottom.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniyaofis_453_m_741671259

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_3151488922. The ad title is "Помещение свободного назначения, 218,7 м²" (Commercial office space, 218.7 m²) with a price of 1,400 rubles per month per m² and a deposit of 1,400 rubles. The location is Moscow, Berezina Street, 23. The ad includes a floor plan, a contact number 8 977 963-83-05, and a "Написать сообщение" (Write message) button. The advertiser is identified as Nikolay, an owner on Avito since October 2010, with 5 completed transactions.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The main title is "Помещение свободного назначения, 218,..." with a price of "1 400 Р в месяц за м²". The location is "Москва, улица Бераарина, 23". A map shows the location near the intersection of Beraarina Street and other streets. To the right, there are additional ads: "Аренда помещений, от 3 м² до 3000 м²" and "Снять помещение под офис". The bottom of the page shows a Windows taskbar with the date 14.04.2019.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_1551498922

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement for an office space. The title is "Офисное помещение, 110 м²" with a price of "90 000 Р в месяц". The location is "Москва, улица Распятена, 12х2". A photograph shows the interior of the office, which is empty and well-lit. To the right, there is a "Показать телефон" button and a profile picture of the owner. The bottom of the page shows a Windows taskbar with the date 14.04.2019.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Коммерческая недвижимость - ж | Офисное помещение, 110 м² | Аренда офиса в с/зд - ж | Аренда Офис/Апартман - ж | +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_110_m_1525315637

Яндекс | Rambler/почта | NEWSru.com | PSK — новости | Право.ру: законодательство | Lenta.ru - Новости | Оценка имущества | Другие закладки

Офисное помещение, 110 м² 90 000 ₽ в месяц

Площадь: 110 м², Класс здания: с

Адрес: Москва, улица Расплетина, 12х2
▲ Октябрьское поле (700 м) — Панфиловская (1.3 км) — Зорга (1.3 км)
Скрыть карту

100 метров ул. Мухоморова ул. Маршала Соколовского ул. Меркула Перемыкина ул. Вавилова

Собственник | Показать телефон

0204209 на 8044209 Подробности — у официальных дилеров и на сайте застройщика.

Внешний Дрифт

Термопанели с клинкерной плиткой!
Акция! Газовые фасадные термопанели от 1250 руб/м². Финишная окраска. Только в апреле!
Показать фото

Сообщения

Подвальное помещение с окнами, с хорошим ремонтом, 110 кв м., отдельный вход, дверь оборудована электромагнитным замком, видео домофон. Меблирован Приточно-вытяжная вентиляция, 3- кондиционера, пожарная сигнализация, три телефонных линии (МГТС), усилитель мобильного сигнала, интернет от МГТС-GPON. Меблирован. Предоставление Юридического адреса возможно. Относится к 34 ИФНС. Назначение - офис, интернет-магазин, офис-продаж. Долгосрочная аренда. В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, интернет. Комиссия Агентам 50%.

Покалываться

Похожие объявления

Сообщения

Аренда офиса на Павелецкой 800р/мес
800 руб/м²/мес! Аренда офиса на Павелецкой. Площади 14-1200 м². Время 5 мин от метро.
esoffice.ru

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_110_m_1525315637

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a web browser displaying a real estate listing on the Avito website. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_с_залом_1635838104. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows logo, search icon, and several open applications including a calculator and a file explorer.

Top Screenshot:

- Title:** Аренда офиса в с/з
- Price:** 86 387 Р в месяц
- Details:** № 1635838104, размещено 27 марта в 08:23, 241 (+3)
- Buttons:** Добавить в избранное, Добавить заметку
- Image:** A photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade and greenery in front.
- Contact Info:** 8 958 761-56-63, Написать сообщение (Отвечает в течение дня)
- Agency:** Agora estate, Агентство
- Contact Person:** Петр
- Address:** Живописная ул, 8, к1
- Footer:** Компания Agora estate предлагает обширный спектр услуг на рынке. Сообщения

Bottom Screenshot:

- Title:** Аренда офиса в с/з 86 387 Р в месяц
- Contact:** Петр, 8 958 761-56-63, Написать сообщение
- Details:** Площадь: 129,6 м², Класс здания: с
- Address:** Живописная ул, 8, к1
- Map:** A map showing the location of the office space, with markers for Октябрьское поле (2,6 км), Щукинская (2,9 км), and Зорге (3 км). A red pin indicates the specific location.
- Image:** A photograph of a brick building with many windows, likely the office space being advertised.
- Text:** 843 объявлений агентства, Офис в аренду от KR PROPERTIES — Девелопер уникальных проектов. Без комиссий и паркетов. От 25 м². [kr-pro.ru >](#)
- Footer:** Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_v_szao_1655838104. The page title is "Аренда офиса в сзao 86 387 Р в месяц". The main content includes a map of the area, a description of the office space, and contact information for the agent.

Предлагается в аренду офисное помещение в районе Хорошево-Мневники общей площадью 129,56 кв. м. Полезная площадь 115,7 кв. м. Объект привлекателен своей транспортной доступностью, близости пролегают улица Народного ополчения, Звенигородское шоссе и проспект Маршала Жукова. В шаговой доступности находится парк Серебряный Бор. Объект № 541441.

Номер объекта: #2/541441/310

Контактная информация: Петр, 8 958 761-56-63, [Написать сообщение](#)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_v_szao_1655838104

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach_prodata_400m2_moskva_rayon_horoshe_13271158866. The page title is "Своб. назнач. (продажа) 400м2 Москва, район Хороше". The main content includes a large photo of the interior, a price tag, and contact information for the agent.

Своб. назнач. (продажа) 400м2 Москва, район Хороше

№ 13271158866, размещено 25 марта в 13:34 (4)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 958 762-04-59

Славный Град - Агентство

Контактное лицо: Зайдулина Татьяна

Адрес: Саляма Адиля улица, 9к3

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the listing header with the title "Своб. назнач. (продажа) 400м2 Москва, р. 32 000 000 ₽", a map of the location, and two side advertisements: "Аренда офисов в Москве!" and "Купить фасадные панели". The bottom screenshot shows the full text description of the property, which is a non-residential building with a total area of 400 sq.m. in an administrative building complex. The description includes details about the location, area, and amenities.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob._naznach._prodazha_400m2_moskva_rayon_horoshe_1371158866

Ставки аренды торгово-офисной недвижимости в районе местонахождения объекта оценки от 400 до 1400 рублей за 1 кв.м. В основном, ставка зависит от этажа расположения объекта.

Аналоги для расчета стоимости производственно-складской недвижимости

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Склад 84 м² 2 600 000 Р

№ 1366129413, размещено 21 марта в 18:07 815 (r11)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 903 746-66-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ГАРАЖИЯ
Агентство

Контактное лицо:
Максим

Адрес:
Башкиловская улица, 34

Сообщения

Площадь: 84 м²

Адрес: Башкиловская улица, 34
м. Дмитровская (500 м) м. Тимирязевская (1.4 км)
м. Савеловская (1.8 км) Скрыть карту

Узнать цену

Клинкерная плитка по оптовым ценам от производителя.

Аренда офисов Сириус Парк.

Готовые офисы от 39 м² от 10 000
Продажа и аренда от собственника

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Складское помещени..." and the address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413. The page content includes a map of the location at "Ул. Башиловская, д. 34", a photograph of a modern building, and a detailed description of the 84 sq m warehouse space. The price is listed as 2,600,000 rubles. The description mentions features like a fully insulated space, large doors (5m wide, 2.3m high), a car lift, and security systems. There are also buttons for "Позвонить" and "Написать сообщение".

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab is titled "Складское помещени..." and the address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_17985_m_1461855964. The page content features a large title "Складское помещение, 1798.5 м²" and a price of 59,000,000 rubles. Below the title are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". A large photograph shows a multi-story building in winter. To the right, there is contact information: phone number "8 967 623-40-93", a "Написать сообщение" button, and details about the user "Компания Влад Аленство" who has been on Avito since March 2019. The contact person is named "Дмитрий" and the address is "Москва, Котельская улица, 73с1".

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Складское помещение, 1798.5 м² 59 000 000 ₽

Площадь: 1798.5 м², Класс здания: В

Адрес: Москва, Коптевская улица, 73с1
Коптево (900 м) — Балтийская (1.7 км) — Войковская (2 км)

Скрыть карту

На продажу выставлено административно-складское здание. В стоимость входит:

1. Нежилые здания общей площадью 1798,5кв.м
2. Земельный участок 49 соток (аренда у города).

Отличное состояние и месторасположение объекта! Комплекс расположен на первой линии, огорожен забором, имеет 4 звезды на территорию. Снаружи и внутри здания практически закончен ремонт. Имеются помещения для хранения и ремонта крупногабаритного транспорта. На территории расположены гаражные боксы. Все коммуникации центральные, задолженность отсутствует. Часть помещений используется арендаторами. Цена снижена, ипотека не подходит, предложение имеет срочность! Информацию предоставим по запросу.

Плитка под старинный кирпич тут!

Весенняя распродажа! Свои производства! По следам старых кирпичей Живите!

Дмитрий 8 967 623-40-93

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1798.5_m_1461855594

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1798.5_m_1461855594

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Коммерческая недвижимость | Производственное помещ... | Производственное помещ... | Производственное помещ...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/produzhitelnoe_pomeshchenie_1245361253

Яндекс | Rambler/почта | NEWSru.com | PSK — новости | Право.ру: зако... | Lenta.ru - Нов... | Оценка имуще... | Другие закладки

Производственное помещение

№ 1245361253, размещено 1 апреля в 09:23 | 571 (+7)

Добавить в избранное | Добавить заметку

140 000 000 ₽

8 977 500-46-38


Написать сообщение

Дмитрий
Агентство
На Avito с 23 февраля 2019
Завершено 6 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Дмитрий

Адрес:
Москва, улица Свободы, 35с18



Сообщения

Коммерческая недвижимость | Производственное помещ... | Производственное помещ... | Производственное помещ...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/produzhitelnoe_pomeshchenie_1245361253

Яндекс | Rambler/почта | NEWSru.com | PSK — новости | Право.ру: зако... | Lenta.ru - Нов... | Оценка имуще... | Другие закладки


Производственное помещение 140 000 000 ₽ | Дмитрий | 8 977 500-46-38 | Написать сообщение

Площадь: 3305 м²


Адрес: Москва, улица Свободы, 35с18

Сходненская (1,2 км) | Тушинская (1,5 км) | Планерная (2,3 км)

Скрыть карту



Информация об объявлении: размерная цена за регион, указанной конкретным Дилером.
*** Выгода рассчитывается от максимальной рекомендованной розничной цены за услугу, указанной конкретным Дилером. Компания Ветлай оставляет за собой право внести изменения в условия предложения.
Предложения ограничены и не являются публичной офертой. Упомянутое участие Дилера и лица, у которого, официального Дилера этого центра, и на www.vetlay.ru.



Цокольный сайдинг Альта Профиль

Цокольные панели: каталог цветов, текстур с монтажом и без. Купить сейчас.

vetlay.ru

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a production facility. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253. The listing title is "Производственное помещение" with a price of 140,000,000 RUB. The description includes details about the location (former Tuшинский завод), area (3305 sq.m.), and features like a crane, elevator, and office space. A map shows the location in Tuшино. A contact number is 8 977 500-46-38. There is a button to "Написать сообщение". A sidebar on the right has a photo of the interior and text: "Площади под пищевое производство! От 250 тысяч за кв.м! 5 минут от метро! От собственника. Без комиссии. Оставьте заявку!". Below the main listing are "Похожие объявления" with small images of other properties. The browser's taskbar at the bottom shows the date 14.05.2019 and time 14:25.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a production facility. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1253_m_1671555110. The listing title is "Производственное помещение, 3253 м²" with a price of 135,000,000 RUB. The description includes the number "№ 1671555110, размещено 11 апреля в 13:22" and "146 (+7)". There are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". A large photo shows the exterior of the building with a white car parked in front. A contact number is 8 495 138-72-97. A button to "Написать сообщение" is present. The listing is from "Century 21 Street Realty" with the address "Москва, улица Свободы, 35с18". A disclaimer at the bottom right states: "* Комплексная диагностика действительна только для недвижимого имущества. Цена максимальная, окончательная указана в договоре с учетом". The browser's taskbar at the bottom shows the date 14.04.2019 and time 14:27.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the header and map of a 3253 m² industrial building. The bottom screenshot shows the detailed description and similar listings.

Top Screenshot:

- URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110
- Property: Производственное помещение, 3253 м², 135 000 000 ₽, Century 21 Street Realty, 8 495 138-72-07
- Address: Москва, улица Свободы, 35с18
- Map: Shows the location on a street map of Moscow.

Bottom Screenshot:

- Property: Производственное помещение, 3253 м², 135 000 000 ₽, Century 21 Street Realty, 8 495 138-72-07
- Description: Продажа обособленной части здания на окраинной территории. Подходит для производственно-складских целей или автосервиса, автомайки. Высота потолков до 8 метров, кран-балки на 3 и 5 тонн, есть встроенные помещения для административных целей. Отопление, водоснабжение, канализация, электроэнергия 350 кВт (возможно увеличение), приточно-вытяжная вентиляция. Въездные ворота для грузового транспорта, отдельный вход в административную часть. Парковка на территории. Рассматриваем встречные коммерческие предложения.
- Image: Фотография интерьера помещения.
- Similar listings: Подборка похожих объявлений с мини-картинками.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110

Стоимость производственно-складской недвижимости в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах, в среднем составляет 30-45 тыс. рублей за 1 кв.м.

Аналоги для расчета ставок аренды производственно-складской недвижимости

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a web browser displaying an advertisement on the Avito website. The top screenshot shows the main listing for a warehouse space. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a map and additional text.

Складское помещение, 68 м²
№ 991110681, размещено 20 марта в 10:48 | 1341 (+3)

45 300 Р в месяц
Залог 45 300 Р

8 495 138-73-43

Написать сообщение

Коммерческая недвижимость в Москве и МО
Агентство
На Авито с июля 2013

Контактное лицо: Любовь
Адрес: Ленинградский проспект 80 к1

Складское помещени...

Складское помещение, 68 м² 45 300 Р в месяц | Любовь | 8 495 138-73-43 | Написать сообщение

СОТРУДНИЧЕСТВО

Льготная аренда склада-контейнера
Месяц бесплатно! Удобное расположение, близость к метро. Круглосуточно!
sklad-24.ru

Собственник предлагает аренду складского помещения на 1-ом этаже. Помещение с окнами, поэтому возможно использовать под офис-склад. Удобный подъезд автомобилей для погрузки-разгрузки. Станция метро Сокол располагается в 10 минутах ходьбы.

Показать

Другие объявления агентства Коммерческая недвижимость в Москве и МО

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_91110681

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Складское помещение, 68 м² - 45 000 Р в месяц
№ 960490421, размещено 20 марта в 10:48 → 567 (+5)
Залог 90 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-73-43
Написать сообщение

Коммерческая недвижимость в Москве и МО
Агентство
На Авито с июля 2013

Контактное лицо: Любовь
Адрес: Ленинградский проспект д 80 к 1

Сообщения

Складское помещение, 68 м² - 45 000 Р в месяц
Любовь 8 495 138-73-43 Написать сообщение

СВОЕОБРАЗНО В аренду предлагается бюджетное помещение офис-склад. В ставку включено: НДС, коммунальные и эксплуатационные услуги, клининг, общих зон пользования зданием. Предоставляются арендные скидки на ремонт. Возможно рассмотреть разные типы назначения. Центр культуры и бизнеса Москва-Сokol. На территории Центра: супермаркет "Перекресток", рестораны "Ялгории", "Пицца Хаг", "L.Patio", кафе "SubWay", батуный центр "Небо", банк "ПромСвязьБанк", "Экспериментариум" - детский развлекательный музейный комплекс. До ст. метро "Сokol" 10 минут пешком

Льготная аренда склада-контейнера
Месяц бесплатно! Удобное расположение, близость к метро. Крупнотонной.

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_960490421

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a web browser displaying an advertisement on the Avito website. The top screenshot shows the main listing for a warehouse for rent. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a map and additional photos.

Сдам складское помещение, 148.00 м² ~ 74 000 Р в месяц
№ 1685367285, размещено 31 марта в 14:31 295 (+4)
Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-72-73
Написать сообщение

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Агентство
На Авито с мая 2013
Адрес:
Россия, Москва, Балтийская ул., 11

Срочный подбор коммерческих помещений для аренды в Деловом центре

Сдам складское помещение, 148.00 м² 74 000 Р в месяц "Риэлти Гайд" Realty-Guide 8 495 138-72-73 Написать сообщение

Складской комплекс «Сокол Алмаз ЦАЭ» класса С Аренда помещений площадью от 85,0 до 148,0 кв. м Стоимость кв. метра 6 000 руб. в год, возможен торг Складской комплекс «Сокол Алмаз ЦАЭ» расположен по адресу: Балтийская ул., 11, Москва. До станции метро Сокол примерно 525 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Аренда склада класс А Четыре Сезона
Парк парковочной техники, 15 кв. м МКАД
Режим работы 24/7. Арендуйте у нас
Получить контакты

Показать фото

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Производственное помещение, 500 м² - 360 000 ₽ в месяц
№ 899721707, размещено вчера в 12:10 (453) (+4)
Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-73-43
Коммерческая недвижимость в Москве и МО
Агентство
На Авито с июля 2013
Контактное лицо: Любовь
Адрес: Москва, Ленинградский проспект, 89к25
Сообщения

Производственное помещения, 500 м² 360 000 ₽ в месяц
Любовь 8 495 138-73-43

Сдается производственно-складское помещение с офисной частью, Общая площадь 507,2 кв. м., Помещение готовое к въезду, расположено на 1м и 2м этажах, Площадь производственно-складского помещения на 1м этаже – 347,1 кв. м., площадь офисной части на 2м этаже – 160,1 кв. м., Шаговая доступность от метро Сокол – 10 минут, Высокие потолки, Отдельный вход, большие ворота, Удобная зона погрузки-разгрузки, Открытая планировка, 300 парковочных мест в шаговой доступности, Ставка аренды: 8500 руб./кв.м./год (включая НДС и коммунальные платежи), электричество оплачивается по фактическому потреблению.

Площадь под пищевое производство!
От 290 руб/кв. за кв.м! 5 минут от метро!
От собственника. Без комиссии. Оставьте заявку!
[sky-avito.ru](#)

Цокольный сайдинг Альта Профиль
Цокольные панели: каталог цвет с монтажом и без. Купить сейчас
Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_899721707

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад

78 861 Р в месяц
Залог 78 861 Р
Без комиссии

№ 199458446, размещено вчера в 14:12 (7 (+7))

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-73-52

Написать сообщение
В сети

Алекс Недвижимость
Агентство
На Авито с января 2013

Контактное лицо:
Олег Васильевич

Адрес:
Ленинградское ш. д.1

Сообщения

Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офи. 78 861 Р в месяц Олег Васильевич 8 495 138-73-52 Написать сообщение

Лот №30393 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещений пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад м. Водный стадион в складском комплексе в CAO.

В аренду капитальные несталиваемые склады от 210.6 до 9056.8 м2, высота потолков 4.5-5 м, пол-асфальт, отдельные ворота, свободный подъезд еврофуры. Круглосуточный бесплатный въезд на территорию, пешеходная доступность от метро.

Прямая аренда

Стоимость аренды: 4485 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.

Конт. лицо: Олег Васильевич, доб. 117, ЛОТ №30393

Офисы на Дербеневской
0 800.00 руб

Аренда офиса. Площадь 10-1200 м2. 10 мин от метро. Бесплатное обслуживание. Звоните!

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a web browser showing an advertisement on the Avito platform. The top screenshot shows the main listing for a warehouse. The title is "Складское помещение, 128 м²" (Warehouse, 128 m²) with a price of "90 000 Р в месяц" (90,000 R per month). The listing includes a photo of the interior, a contact number "8 903 757-14-05", and a "Написать сообщение" (Write message) button. The user profile "спег" is visible, along with the address "Москва, улица Маршала Бирюзова, 1к3".

The bottom screenshot shows the same listing with a map of the location. The map highlights the area around "ул. Бердяева" and "ул. Давыдовская". Below the map, there is a description: "Спег Предлагаем в аренду складское помещение. Рассмотрите различные целевое назначения. Потолки больше 4 метров, огромные окна. Грузовой и пассажирский лифт. НДС включен в стоимость. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи." (Spieg We offer for rent a warehouse. Consider various purposes. Ceilings over 4 meters, huge windows. Freight and passenger lift. VAT included in the price. Additional utility payments are made.)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_128_m_1163373591

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the main listing details, and the bottom screenshot shows the location map and additional information.

Top Screenshot:

- Page title: **Офисно-складское помещение, 277 м²**
- Price: **65 000 Р в месяц**
- Address: **№ 207040996, размещено 26 марта в 08:37**
- Contact: **8 926 637-16-25**
- Agent: **Ирина Аленство**, На Avito с ноября 2010, Завершено 44 объявления
- Address: **ул. Распяткина**

Bottom Screenshot:

- Area: **Площадь: 277 м²**
- Address: **Адрес: ул. Распяткина**
- Map: Shows the location on a map with nearby streets like **ул. Октябрьское поле (800 м)**, **Панфиловская (1.1 км)**, and **Зорга (1.4 км)**.
- Advertisement: **NISSAN INTELLIGENT MOBILITY** with the slogan **УЗНАЙТЕ БОЛЬШЕ**.
- Advertisement: **Термопанели по цене сайдинга** with details: **За 596Р/кв.м! Круглогодичный монтаж! Минимальный срок службы от 30 лет! Звоните сейчас!**

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office-warehouse property. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoe_pomeschenie_277_m_207040998. The listing title is "Офисно-складское помещение, 277 м² 65 000 в месяц". The location is "Ирина" with a phone number "8 825 637-16-25" and a "Написать сообщение" button. A map shows the location near "ул. Маршала Соколовского". The description states: "Сдается нежилое помещение 277 метров кв. под склад, легкое производство, офис плюс склад. В 5 мин. пеш. от метро Октябрьское поле в подвале жилого дома. Ступи невысокий, вход через подъезд. Окна нет. Помещение сухое, чистое, отапливаемое. Есть слух, водоснабжение. Идеально под интернет магазин, серверную, ремонт оборудования, багетную мастерскую." There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. Below the main listing, there are "Похожие объявления" with four small images of other properties. On the right side, there are two additional advertisements: "Термопанели по цене сайдинга" and "Натуральный камень. Доступные цены." The Windows taskbar at the bottom shows the time as 14:59 on 28.04.2019.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoe_pomeschenie_277_m_207040998

Ставки аренды производственно-складской недвижимости в районе местонахождения объекта оценки от 250 до 700 рублей за 1 кв.м. В основном, ставка зависит от этажа расположения объекта.

Описание процесса оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ (НЭИ) помещения

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектом оценки является фактически отдельно-стоящее здание, расположенное на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности. Лишь одно помещение в здании не принадлежит заказчику. Объект пригоден для использования, площади сдаются в аренду, преимущественно под размещение торгово-офисных объектов, но имеются и производственно-складские площади, которые также сдаются в аренду. Сложившиеся тенденции рынка показывают, что наиболее эффективное использование таких объектов соответствует их фактическому текущему назначению.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов соответствует их фактическому назначению в качестве торгово-офисной и производственно-складской недвижимости, а земельного участка, находящегося в аренде – как участка, предназначенного для эксплуатации и обслуживания оцениваемого здания

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

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 базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

(иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

В отношении объекта оценки оценщику не представлена, в достаточной мере, техническая документация, позволяющая установить строительные объемы здания. Кроме того, в ситуации, когда на рынке наблюдаются кризисные тенденции, затратный подход в отношении пригодных для эксплуатации зданий, зачастую, показывает более высокие результаты и искажает, тем самым, итоговый вариант стоимости. Это происходит из-за того, что в условиях кризиса и общего снижения цен на недвижимость, стоимость строительных материалов продолжает расти вместе с уровнем потребительских цен, растут также сопутствующие расходы застройщиков, приобретение готового объекта становится более выгодным, чем его строительство. Рынок недвижимости столицы (продажи и аренды) хорошо развит, нет никаких предпосылок, указывающих на необходимость применения затратного подхода при оценке пригодных для эксплуатации зданий, напротив, все условия указывают на необходимость отказа от его применения.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

-в рамках сравнительного подхода –метод сравнения продаж.

-в рамках доходного подхода –метод капитализации

Сведение результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости прав на земельный участок под зданием

В качестве наиболее приемлемой методики расчета стоимости прав на земельный участок, оценщик выбрал порядок, который определен ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27.07.2004 №522-ПП

Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = \text{Суч.} \times \text{Сср.п.} \times \text{Кср.а.} \times \text{Кп.}$$

где,

С - размер платы за право аренды;

Суч. - площадь земельного участка (га.);

Сср.п. - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

Кср.а. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

Кп - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории (за исключением компенсационного озеленения) Кп = 0.7. В остальных случаях Кп = 1.0.

Таблица 1

Таблица средних размеров платы за право аренды земельного участка в городе Москве

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000
16	35 000	

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	12 500	30 000
30	15 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	
37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	
49	12 000	
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	
61	12 000	

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
62	12 000	
63	12 000	
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

Район месторасположения объектов оценки можно отнести к 10 территориальной зоне – Хорошевская

10 зона - Хорошевская

С севера ограничена Волоколамским шоссе и Ленинградским просп., с востока – ул. Беговой, ж.д. Смоленского направления, с юга – Шмитовским пр. и ул. Б. Филевской, ул. Минской, ул. М. Филевской, с запада – ул. Молдавской, ул. Молодогвардейской, ул. Ельнинской, ул. Истринской, ул. 1-й Крылатской, западной границей парка Фили – Кунцево, мостом через р. Москву, левым берегом р. Москвы, ул. Нижн. Мневники, ул. Народного Ополчения, ул. Берзарина, ул. Максимова, ул. Гамалея, ул. Академика Бочвара, ул. Маршала Василевского, ж.д. Рижского направления, левым берегом канала им. Москвы.

<https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/799121>

Таблица 2

Значения коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (Кср.а.)

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная Аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Договоры аренды по которым предоставлены земельные участки являются долгосрочными, сроком на 49 лет.

Базовые ставки стоимости аренды приведены по состоянию на июль 2004 год, для перехода цен к текущей дате использовались онлайн калькуляторы текущей стоимости денег (покупательной способности денежных средств)

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

2. Калькулятор стоимости

При помощи данного инфляционного калькулятора можно оценить изменение цены со временем.

Начальный период::	2004 ▾	Июль ▾
Конечный период::	2019 ▾	Апрель ▾
Цена в начале первого периода, руб.:	1000.00	<input checked="" type="checkbox"/> Учитывать деноминацию 1998 года
Соответствующая цена в начале второго периода, руб.:	3311.95	

Рассчитать

Примечание:

* Логика калькулятора так же представлена в виде [веб сервиса](#), который можно использовать из других программ.

Пример:

В Январе 1991 года стаканчик мороженого стоил 20 копеек.

Сколько бы он стоил в Апреле 2012 года с учетом инфляции и деноминации 1998 года?

Ответ: 12 рублей.73 копейки.

3. Калькулятор ценности денег (покупательной способности денег)

Этот калькулятор позволяет оценить изменение стоимости денег со временем.

Начальный период::	2004 ▾	Июль ▾
Конечный период::	2019 ▾	Апрель ▾
Сумма в начале первого периода, руб.:	1000.00	<input checked="" type="checkbox"/> Учитывать деноминацию 1998 года
Соответствующая сумма в начале второго периода, руб.:	301.94	

<http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn-->

http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BA%D0%B0%D0%B%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx

Индекс для перехода цен к текущей дате составит 3,31

Для расчета стоимости земельного участка по ул.Генерала Глаголева, делается допущение, что участок предназначен для размещения зданий общественно-делового назначения (в соответствии с данными ПКК) и безразмерный коэффициент Кп – для него равен 1.

Стоимость оцениваемого права аренды для участка по ул.Генерала Глаголева, в рублях составляет :

$$0,1042*35000*1*1*1000*3,31= \mathbf{12071570 \text{ рублей}}$$

Проведенные расчеты показали результаты стоимости аренды от 11,5 тыс. рублей за 1 кв.м. земли под торгово-офисной недвижимостью. Эти результаты вполне согласуются с рыночными данными о стоимости права аренды в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах (в среднем 10 тыс. рублей за 1 кв.м.).Скриншоты страниц предложений о продаже права аренды таких земельных участков приведены в разделе анализа рынка. На основании изложенного, делает вывод о рыночной стоимости земельных прав под объектами оценки.

Рыночная стоимость земельных прав под объектами оценки составляет:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
Право долгосрочной аренды земельного участка	г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2	1042	12071570

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Расчет стоимости помещений, зданий и сооружений сравнительным подходом

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади помещения или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² помещения без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1 м³ помещения или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0022-9

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. Оцениваются объекты недвижимости коммерческого назначения и земельные участки. В подавляющем большинстве случаев, коммерческая недвижимость, как и земля представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке коммерческой недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости и отказывается от применения других единиц сравнения.

Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления на момент оценки действительны, поданы в 2019 году.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Для расчета использовались аналоги как торгово-офисной недвижимости, так и производственной недвижимости, расположенные в районе местонахождения объекта оценки.

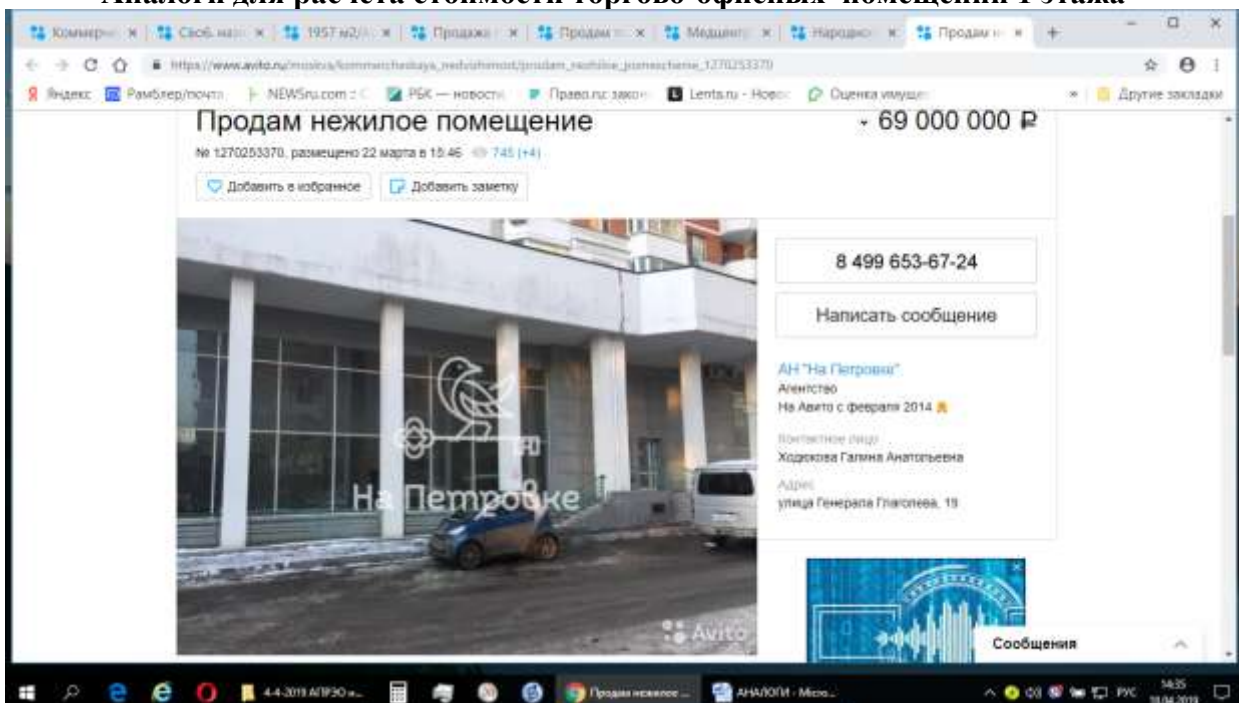
Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

У объекта оценки имеется подвальный этаж, который также используется как арендная площадь, имеются 2 этажа торгово-офисных площадей и производственные площади на 1 этаже (по техпаспорту- в цоколе., но фактически 1 этаж, видно на фото). Площади распределены следующим образом: Цоколь торговые помещения 153,4 кв.м., остальные помещения производственно –складские (гаражи, автомойка) фактически расположены на 1 этаже (видно по фото) площадь 197 кв.м.; 1 этаж учрежденческие (ветеринарная клиника) 169,3 кв.м.; 2 этаж – торгово-офисные помещения (салон красоты, ателье, офисы) 268,1 кв.м.

Расчет построен следующим образом: определяется удельная стоимость 1 кв.м. торгово-офисных помещений 1 этажа, в отношении остальных торгово-офисных площадей производится корректировка на этаж расположения. Затем определяется стоимость производственно-складских помещений, полученные результаты суммируются. В связи с тем, что договор аренды на земельный участок под зданием, в котором расположены оцениваемые помещения заключен со множественностью лиц на стороне арендатора, делается допущение о наличии таких же земельных прав у собственников помещений- аналогов, о наличии и у них договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

Подобным же образом определен ПВД от сдачи в аренду объекта оценки.

Аналоги для расчета стоимости торгово-офисных помещений 1 этажа



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the main listing details for a commercial property. The listing title is "Продам нежилое помещение" (Commercial property for sale) with a price of 69,000,000 RUB. The area is 462.6 m². The address is ул. Генерала Глаголева, 19. The listing includes a map showing the location near the October Field station. The bottom screenshot shows the "Похожие объявления" (Similar listings) section, which displays several other property offers with their respective prices and locations.

Продам нежилое помещение 69 000 000 ₽ Ходякова Галина Анато... 8 499 653-67-24 Написать сообщение

Площадь: 462.6 м²

Адрес: улица Генерала Глаголева, 19
▲ Октябрьское поле (2.2 км) ● Зорге (2.6 км) ▲ Щукинская (2.7 км)
Скрыть карту

Юридические услуги с ЭЦП
Регистрация ООО и ИП

Аренда офисов Сириус Парк.
Готовые офисы от 35 м² от 10 000 руб/год
Продажа и аренда от собственника.
avito-park.moscow

Сообщения

Номер лота: 2512964. Нежилое помещение в стилобате. Свободного назначения. В бетоне. Два выхода. Два уровня. Один собственник-частное лицо. Более 3 лет.

Показать

Похожие объявления

Изображение	Заголовок	Цена	Локация
	Продажа помещения	70 000 000 ₽	м. Октябрьское поле
	Помещение свобо...	69 500 000 ₽	м. Октябрьское поле
	Продажа помещен...	21 000 000 ₽	м. Октябрьское поле
	Продажа помещен...	13 856 000 ₽	м. Октябрьское поле

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Народного Ополчения, 29к3 167,7кв.м
продажа
№ 1581989633, размещено 2 апреля в 12:34 184 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-75-42

ForRebaler
Агентство
На Авито с июля 2018

Контактное лицо:
Артур
Адрес:
Народного Ополчения улица, 29к3

Сообщения

Народного Ополчения, 29к3 167,7кв.м пр. 21 000 000 Р Артур 8 495 138-75-42

Адрес: Народного Ополчения улица, 29к3
Октябрьское поле (1.6 км) Зорге (1.8 км) Хорошево (1.9 км)
Скрыть карту

Москва
Аренда от собственника в БЦ Синца
Плaza. От 55 м² 9000 р./м²
skoklinea.ru

Пиджак OODJi купить за 3 699...
Пиджак Соф. Цвет: синий. Купить за 3 699 руб.
lsmoda.ru

Продается помещение на 1 этаже жилого дома. Один отдельный вход, большая оид, режиссерская комната. Высота потолка 3,5м, про. помещения...

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_1677ka.m_prodazha_1581989833. The listing title is "Народного Ополчения, 29к3 167 Ж.м пр. 21 000 000 Р". The price is 21,000,000 RUB. A contact number is listed as "Артур 8 495 136-75-42". The main image is a map showing the location. Below the map, there is a text description: "Продается помещение на 1 этаже жилого дома. Один отдельный вход, большие окна, кабинетная планировка. Высота потолков 3.5м, зп. мощность 15квт. Свободная стилизованная парковка. Подойдет под кофейню, мидцентр, бытовые услуги, магазин и тд. Сдано в аренду Детскому центру. МАП 170 тр+ком.ка. ЗВОНИТЕ! Принимаем звонки КРУПНОСУТОЧНО И БЕЗ ВЫХОДНЫХ!". There are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. At the bottom, there are several advertisement banners for real estate services.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_1677ka.m_prodazha_1581989833

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomesheniya_svoobodnogo_naznacheniya_1535005697. The listing title is "Продажа помещения свободного назначения" with a price of 21,000,000 RUB. The listing number is "№ 1535005697, размещено 29 марта в 03:55" and it has "267 (+6)" views. There are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". The main image is a photograph of a multi-story apartment building. To the right of the image, there is a contact number "8 958 763-86-70" and a button "Написать сообщение" with the note "Отвечает в течение дня". Below this, the agent information is listed: "Agora estate Агентство", "Контактное лицо: Падия", and "Адрес: Народного Ополчения ул. 29 к.3". At the bottom, there is another advertisement banner for "Agora estate".

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Продажа помещения свободного назнач... 21 000 000 Р

Людия 8 958 763-86-70 Написать сообщение

Площадь: 147.7 м²

Адрес: Народного Ополчения ул, 29 к.3
Октябрьское поле (1.6 км) Зорге (1.7 км) Хорошево (1.8 км)
Свернуть карту

Продажа помещения свободного назначения.

Предлагается к продаже помещение свободного назначения общей площадью 147.7 кв.м., расположено на 1-м этаже жилого 10-ти этажного панельного дома, с отдельным входом, высота потолков 3,5 м, выделенные мощности 15 кВт, большие окна, кабинетная планировка, нет несущих стен, ремонт класса В+, ковровый, МТС, круглосуточный доступ, интернет. Сдано детскому центру по ставке 175 000 руб./мес. Помещение расположено в районе плотной жилой застройки, в соседнем доме супермаркет Радуга, музей Самоцветы. Объект № 538097

Номер объекта: #2/538097/310

Показать еще

Другие объявления агентства **Agora estate**

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1535005697

Данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости торгово-офисных помещений приведены в таблице ниже.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Генерала Глаголева, 9 к2	Генерала Глаголева, 19	Народного Ополчения, 29	Народного Ополчения, 29
Функциональное назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	помещение	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	169,30	462,60	167,70	147,70
Материал стен	кирпич	бетон	панели	панели
Год постройки (реконструкции)	1962	начало 21 века	конец 20 века	конец 20 века
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Охрана	охраняется	охраняется	охраняется	охраняется
Дата объявления (обновления объявления)		мар.19	апр.19	мар.19
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_pomeschenie_1270253370	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/narodnogo_opolcheniya_29k3_1677kv.m_prodzha_1581989833	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1535005697

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	69000000	21000000	21000000
Поправка на земельные права	-	0	0	0
скорректированная стоимость (руб)	-	69000000	21000000	21000000
Цена за 1 кв метр	-	149157	125224	142180
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	149157	125224	142180
Назначение объекта	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Корректировка,	-	0,00	0,000	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	149157	125224	142180
Тип объекта	помещение	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	149157	125224	142180
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,103	-0,103	-0,103

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794	112326	127535
Дата продажи/Дата выставления на торги		мар.19	апр.19	мар.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794	112326	127535
Местоположение	Генерала Глаголева, 9 к2	Генерала Глаголева, 19	Народного Ополчения, 29	Народного Ополчения,29
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794,00	112326,00	127535,00
Материал стен	кирпич	бетон	панели	панели
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	133794,00	112326,00	127535,00
Общая площадь помещения, кв. м	169,30	462,60	167,70	147,70
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,37	1,01	1,1
Корректировка,	-	0,20	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	160553	112326	127535
Техническое состояние помещения	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации	хорошее, все коммуникации
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		160553	112326	127535
Валовая коррекция		0,30	0,10	0,10
Степень схожести		0,70	0,90	0,90
Вес аналога		0,2800	0,3600	0,3600
Стоимость 1 кв.м. (руб)	131305			
Стоимость 1 кв.м. (руб) без НДС	111275,42			

Обоснование корректировок

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

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние помещения;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты находятся в собственности, поправка не требуется

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на тип объекта и этаж

Отдельно- стоящие здания торгуются в основном дорожке помещений внутри зданий. Корректировка производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Поправка на этаж определена по справочнику оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для помещений, расположенных на 2 этаже и выше 15%, для аналогов в подвале 27% .

Корректировка на материал стен

Поправка не требуется

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг в рамках настоящей оценки производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировки для продаж офисно-торговых объектов 10,3%, для аренды 9,2%

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в 2019 году, в пределах типичного для них срока экспозиции.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка не требуется

Корректировка на площадь для зданий

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

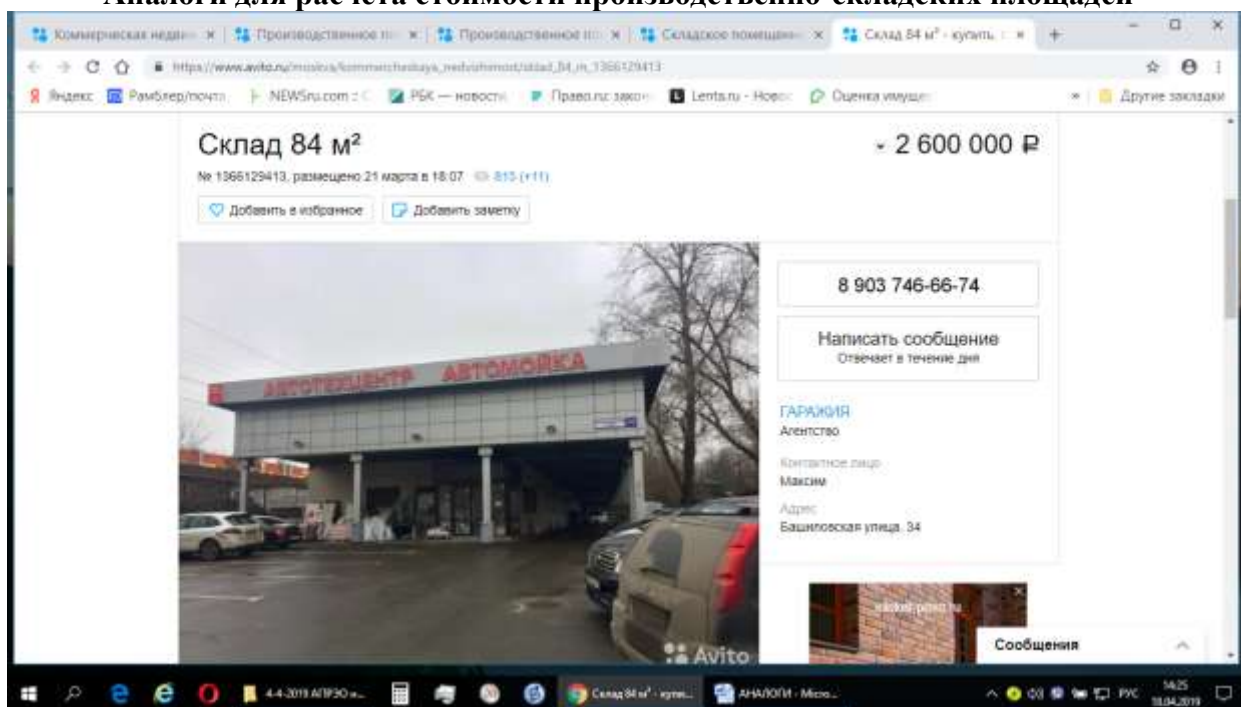
.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние и коммуникации

Поправка не требуется

Аналоги для расчета стоимости производственно-складских площадей



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Склад 84 м² 2 600 000 ₽

Площадь: 84 м²

Адрес: Башлюповская улица, 34
м. Дмитровская (500 м) м. Тимирязевская (1.4 км)
м. Савеловская (1.8 км) Скрыть карту

Узнать цену

Клинкерная плитка по оптовым ценам от производителя.

Аренда офисов Сириус Парк.

Готовые офисы от 39 м² от 10 000

Сообщения

Продажа и аренда от собственника

Ул. Башлюповская, д. 34

Помещение 84 кв. м. на 2-ом этаже пятиэтажного здания. Помещение полностью изолировано, имеет большие ворота (ширина ворот 5.8 м., высота ворот 2.3 м.), к помещению есть подъезд для авто (ограничения по высоте 2.1 м.), ширина помещения 6 м., длина 14 м., высота 3 м. Помещение удобно использовать под склад или гараж (встают 5 больших авто).

В здании: Охрана, видеонаблюдение, электронная система доступа, санузел, автомойка, автосервис, бар, круглосуточный доступ. Собственность оформлена.

Аренда офиса ЮВАО

Сообщения

Готовые офисы от 39 м² от 10 000 руб/год. Продажа и аренда от собственника

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Commercial real estate listing on Avito for a production facility. The listing title is "Производственное помещение" (Production facility) with a price of 140,000,000 RUB. The listing number is 1245361253, posted on April 1, 2019, at 09:23. The listing includes a photo of an empty industrial room with a concrete floor and ceiling lights. The contact information for the seller, Dmitry Alekseyev, is provided, including a phone number (8 977 500-46-38) and an address in Moscow (ul. Svoboda, 35c18). The listing also shows a "Написать сообщение" (Write message) button and a profile picture of the seller.

Detailed view of the Avito listing for the production facility. The listing title is "Производственное помещение" with a price of 140,000,000 RUB. The listing number is 1245361253. The listing includes a map showing the location of the facility in Moscow, near the intersection of Svoboda and Gagarin streets. The listing also includes a description of the facility, a photo of a brick building, and a link to a website (koolraim.ru). The contact information for the seller, Dmitry Alekseyev, is provided, including a phone number (8 977 500-46-38) and an address in Moscow (ul. Svoboda, 35c18). The listing also shows a "Написать сообщение" (Write message) button and a profile picture of the seller.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Commercial real estate listing on Avito.ru for a production facility. The title is "Производственное помещение" (Production facility) with a price of 140,000,000 RUB. The listing includes a map, a detailed description of the property, and social media sharing options.

Производственное помещение 140 000 000 ₽

Дмитрий 8 977 505-46-38 Написать сообщение

avito.ru/moskva/.../производственное_pomeschenie_1245361253

Продажа здания на территории бывшего Тушинского завода машиностроения, площадью 3305 кв. м. Собственность. Земельный участок 1170 кв. м., прямой договор аренды на 49 лет. Огороженная территория, пропускная система. Кран балка 5т, грузовой лифт на 1 тонну 350кВа. Тепло-, энергоснабжение. Въездные ворота в здание для грузового транспорта. Высокие потолки. Есть офисная зона. IP- телефония, интернет. Бесплатное парковочное пространство. Удобная транспортная доступность.

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253

Commercial real estate listing on Avito.ru for a large production facility. The title is "Производственное помещение, 3253 м²" (Production facility, 3253 m²) with a price of 135,000,000 RUB. The listing includes a photo of the building, contact information, and agent details.

Производственное помещение, 3253 м² 135 000 000 ₽

№ 1671555110, размещено 11 апреля в 13:22 140 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-72-97

Написать сообщение

Century 21 Street Realty
Агентство
На Avito с апреля 2014

Контактное лицо:
Century 21 Street Realty

Адрес:
Москва, улица Свободы, 35с16

Сообщения

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a "Производственное помещение" (Industrial building) with an area of 3253 m², located at "Москва, улица Свободы, 35с18". The listing is posted by "Century 21 Street Realty" with a phone number "8 495 138-72-07".

The top screenshot shows the listing details, including the address, location map, and a sidebar with advertisements for "Термопанель каталог! Звони!" and "Сообщения".

The bottom screenshot shows the same listing with a detailed description: "Продажа обособленной части здания на охраняемой территории. Подойдет для производственно-складских целей или автосервиса, автомойки. Высота потолков до 8 метров, кран-балки на 3 и 5 тонн, есть встроенные помещения для административных целей. Отопление, водоснабжение, канализация, электроэнергия 350 кВт (возможно увеличение), приточно-вытяжная вентиляция. Въездные ворота для грузового транспорта, отдельный вход в административную часть. Парковка на территории. Рассматриваем интересные коммерческие предложения." Below the description are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

Below the main listing, there is a section titled "Пожокие объявления" (Similar listings) with four thumbnail images of industrial buildings.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110

Данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости производственно-складских помещений приведены в таблице ниже.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Генерала Глаголева, 9 к2	Башиловская,34	Свободы, 35	Свободы 35 с18
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здание	помещение 2 этаж	здание	помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	197,00	84,00	3305,00	3253,00
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки (реконструкции)	1962	конец 20 века	конец 20 века	1974
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Охрана	охраняется	охраняется	охраняется	охраняется
Дата объявления (обновления объявления)		мар.19	апр.19	апр.19
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости производственно-складских помещений сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	2600000	140000000	135000000
Цена за 1 кв метр	-	30952	42360	41500
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка,	-	0,00	0,000	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30952	42360	41500
Тип объекта	помещение	помещение 2 этаж	здание	помещение 1 этаж
Корректировка, %.	-	0,15	-0,10	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	35595	38124	41500
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,115	-0,115	-0,115
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393	37489	36728
Дата продажи/Дата выставления на торги		мар.19	апр.19	апр.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393	37489	36728
Местоположение	Генерала Глаголева, 9 к2	Башиловская,34	Свободы, 35	Свободы 35 с18
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393,00	37489,00	36728,00
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393,00	37489,00	36728,00
Общая площадь помещения, кв. м	197,00	84,00	3305,00	3253,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		2,35	0,06	0,1
Корректировка,	-	-0,07	0,25	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	25475	46861	45910
Техническое состояние помещения	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации
Корректировка,		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		25475	46861	45910
Валовая коррекция		0,34	0,47	0,37
Степень схожести		0,66	0,53	0,63
Вес аналога		0,3626	0,2912	0,3462
Стоимость 1 кв.м. (руб)	38777			
Рыночная стоимость помещений , руб. с НДС	7639069			
Рыночная стоимость помещений , руб. без НДС	6473787			

Обоснование корректировок

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

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние помещения;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты находятся в собственности, поправка не требуется

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на тип объекта и этаж

Отдельно- стоящие здания торгуются в основном дороже помещений внутри зданий. Корректировка производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для встроенных помещений 10%. Поправка на этаж определена по справочнику оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для помещений, расположенных на 2 этаже и выше 15%. Корректировка для аналога составила 25%, для аналога 3 -10%.

Корректировка на материал стен

Поправка на материал стен не требуется

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг в рамках настоящей оценки производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректировки для продаж универсальной производственно-складской недвижимости 11,5%, для аренды 9,3%

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в 2019 году, в пределах типичного для них срока экспозиции.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения.

Корректировка на площадь для зданий

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние и коммуникации

Поправка для производственно-складской недвижимости определяется на основании сведений о подключенных коммуникаций. Корректировка не требуется.

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1 - валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Стоимость объекта оценки рассчитана в таблице ниже:

Наименование площади	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 кв.м. без НДС, руб	Поправка на этаж расположения	Стоимость с учетом расположения, без НДС, руб.
1 этаж торгово-офисные	169,3	111275,42	1	18838929
2 этаж торгово-офисные	268,1	111275,42	0,85	25357999
цоколь торгово-офисные	153,4	111275,42	0,73	12460844
Цоколь производственно-складские	197	32861,86	1	6473787
ИТОГО, руб. без НДС				63131559

Вывод:

стоимость оцениваемого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2, определенная сравнительным подходом, составляет 63131559 рублей.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод дисконтирования денежных потоков

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчёте метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Методология оценки

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

$$C_0 = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений помещений соответствующего функционального назначения.

Определение ставки аренды

Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы за торгово-офисные площади приведены ниже. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в 2019 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing for a medical center. The bottom screenshot shows a zoomed-in view of the map and additional details.

Top Screenshot:

- URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_257kv.m_1469429645
- Title: **Медицинский центр 257кв.м**
- Price: **~ 345 000 Р в месяц** (Залог 345 000 Р)
- Address: № 1469429645, размещено 14 апреля в 10:01 (733 (+10))
- Contact: 8 901 790-63-03
- Agent: Александр Иванович, Арендодатель, На Avito с августа 2018
- Address: Москва, улица Маршала Невского, 7

Bottom Screenshot:

- Address: Москва, улица Маршала Невского, 7
- Map: Shows the location on a map with nearby landmarks like Шаньская (930 м), Стрельково (1,7 км), and Октябрьское поле (1,9 км).
- Additional Info: МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР, СТОМАТОЛОГИЯ, АПТЕКА, ОФИС, БАНК, СПОРТ ЗАЛ, ДЕТСКИЙ САД, ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ, МАГАЗИН и т.д. 150 кв м - 1 этаж + 50 кв м - антресоль. 2 санузла, 15 кв. вода, 15 кВт.
- Category: Сдать автомобильный аккумулятор. Любая емкость АКБ до 54 дубль. Демонстрация. Вызов мастера. Звоните сейчас! <https://www.komplekshabit.ru/>
- Category: Стоматологические кабинеты в аренду. Полный набор! Новая техника! Гарантия!

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskiy_tsentr_257kv.m_1469429645

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Офисное помещение, 137 м²

1 300 Р в месяц за м²
Без залога

8 985 698-01-31

Написать сообщение

Б-36
Агентство
На Avito с мая 2016
Завершено 13 объявлений

3 объявления пользователя

Адрес:
ул Берзарина, 36с1

Сообщения

Офисное помещения, 137 м² 1 300 Р в месяц за м² Б-36 8 985 698-01-31 Написать сообщение

Аренда офисов Сириус Парк.

Готовые офисы от 39 м² от 10 000 р/м²год.
Продажа и аренда от собственника.

Авито офисное помещение

Аренда от собственника в БЦ Синдс Плаза. От 55 м² 5000 р./м²

Аренда от собственника. Сдается офисное помещение 137 кв. м, представляет собой блок из двух кабинетов (18 кв. м + 119 кв. м) расположено на 1 этаже корпуса 1 Бизнеса-центра "Берзарина 36" (ст.м. Октябрьское поле (10 мин пешком). Стандартная офисная отделка. Состояние хорошее. Вентиляция, кондиционирование, телефония, интернет, охрана, парковка на 150 м.м. Наличие системы контроля доступа. Аренда с НДС. Прекрасная транспортная доступность, 5-7 мин. на автобусе. Есть кафе.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows the listing details for a "Помещение свободного назначения, 218,7 м²" (Free-purpose room, 218.7 m²) located in Moscow, on Berazarina Street, 23. The listing is priced at 1,400 rubles per month for m², with a deposit of 1,400 rubles. The listing is by a user named "Николай" (Nikolai), who is an owner and has completed 5 transactions. The bottom screenshot shows the same listing with a map and additional information, including the address "Москва, улица Беразарина, 23" and a description of the room: "Организация (собственник помещения) сдаст в аренду помещения свободного назначения. 1-й этаж - 137,5 кв. м, -1 этаж - 81,2 кв. м." (Organization (owner of the premises) will rent out free-purpose premises. 1st floor - 137.5 sq. m, -1st floor - 81.2 sq. m.)

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_1551498922

Сведения об аналогах , расчет арендной ставки и ПВД для торгово-офисных площадей на 1 этаже здания, приведены в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Москва	Москва	Москва	Москва
Местоположение	Генерала Глаголева, 9 к2	Маршала Новикова,7	Берзарина, 36	Берзарина, 23
Функциональное назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Окружение	объекты нежилого назначения	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	помещение	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж	помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	169,30	257	137	218,7
Материал стен	кирпич	кирпич	панели	кирпич
Год постройки	1962	начало 20 века	начало 21 века	конец 20 века
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/meditsinskij_tsentr_257kv.m_1469429645	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_137_m_844560788	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2187_m_1551498922

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	1 342	1 300	1 400
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 342	1 300	1 400
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 342	1 300	1 400
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 217	1 179	1 270
Дата выставления на торги		2019	2019	2019
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 217	1 179	1 270
Местоположение (район)	Генерала Глаголева, 9 к2	Маршала Новикова,7	Берзарина, 36	Берзарина, 23
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0%

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 217	1 179	1 270
Общая площадь помещения, кв. м	169,30	257	137	219
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,66	1,24	0,77
Корректировка, %	-	10%	-5%	10%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	1 339	1 120	1 397
Тип помещения, техническое состояние помещения, коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации	помещение 1 этаж, хорошее, все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		1 339	1 120	1 397
Валовая коррекция		19,30%	14,30%	19,30%
Степень схожести		80,70%	85,70%	80,70%
Вес аналога		0,327	0,347	0,327
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС	1283			
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц без НДС	1087,29			

Обоснование корректировок

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

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне – 9,3%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка на местоположение не требуется, определение размера корректировки на этаж расположения произведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на тип помещения, техническое состояние, материал стен, коммуникации

Поправка на этаж определена по справочнику оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для помещений, расположенных на 2 этаже и выше 15%, для аналогов в подвале и цоколе 27% .

Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы за производственно-складские площади приведены ниже. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в 2019 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Сдам складское помещение, 148.00 м² 74 000 Р в месяц

№ 1685367285, размещено 31 марта в 14:31 295 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-72-73

Написать сообщение

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Агентство
На Авито с мая 2013

Адрес:
Россия, Москва, Балтийская ул., 11

Срочный подбор коммерческих помещений для аренды в Деловом центре

Сдам складское помещение, 148.00 м² 74 000 Р в месяц "Риэлти Гайд" Realty-Guide 8 495 138-72-73 Написать сообщение

Складской комплекс «Сокол Алмаз ЦАЭ» класса С Аренда помещений площадью от 85,0 до 148,0 кв. м Стоимость кв. метра 6 000 руб. в год, возможен торг Складской комплекс «Сокол Алмаз ЦАЭ» расположен по адресу: Балтийская ул., 11, Москва. До станции метро Сокол примерно 525 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Аренда склада класс А Четыре Сезона
Парк парковочной техники, 15 кв. м МКАД
Режим работы 24/7 Арендуйте у нас

Показать

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a web browser displaying an advertisement on the Avito website. The top screenshot shows the main listing for a warehouse space. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a map and additional text.

Складское помещение, 68 м²
№ 991110681, размещено 20 марта в 10:48 | 1341 (+3)

45 300 Р в месяц
Залог 45 300 Р

8 495 138-73-43

Написать сообщение

Коммерческая недвижимость в Москве и МО
Агентство
На Авито с июля 2013

Контактное лицо: Любовь
Адрес: Ленинградский проспект 80 к1

Складское помещени...

Складское помещение, 68 м² 45 300 Р в месяц | Любовь | 8 495 138-73-43 | Написать сообщение

СОТРУДНИЧЕСТВО

Льготная аренда склада-контейнера
Месяц бесплатно! Удобное расположение, близость к метро. Круглосуточно!

Млад-24.ru

Собственник предлагает аренду складского помещения на 1-ом этаже. Помещение с окнами, поэтому возможно использовать под офис-склад. Удобный подъезд автомобилей для погрузки-разгрузки. Станция метро Сокол располагается в 10 минутах ходьбы.

Показать

Другие объявления агентства Коммерческая недвижимость в Москве и МО

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_91110681

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад

78 861 Р в месяц
Залог 78 861 Р
Без комиссии

№ 199458446, размещено вчера в 14:12 (7 (+7))

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-73-52

Написать сообщение
В сети

Алекс Недвижимость
Агентство
На Авито с января 2013

Контактное лицо:
Олег Васильевич

Адрес:
Ленинградское ш. д.1

Сообщения

Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офи. 78 861 Р в месяц Олег Васильевич 8 495 138-73-52 Написать сообщение

Лот №30393 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещений пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад м. Водный стадион в складском комплексе в CAO.

В аренду капитальные неотапливаемые склады от 210.6 до 9056.8 м2, высота потолков 4.5-5 м, пол-асфальт, отдельные ворота, свободный подъезд еврофуры. Крупнотонный бесплатный въезд на территорию, пешеходная доступность от метро.

Прямая аренда

Стоимость аренды: 4485 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.

Конт. лицо: Олег Васильевич, доб. 117, ЛОТ №30393

Офисы на Дербеневской
0 800.00 руб

Аренда офиса. Площадь 10-1200 м2. 10 мин от метро. Бесплатное обслуживание. Звоните!

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._211_-9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446

Сведения об аналогах, расчет арендной ставки и ПВД для производственных площадей, приведен в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Москва	Москва	Москва	Москва
Местоположение	Генерала Глаголева, 9 к2	Балтийская, 11	Ленинградский пр-т 80	Ленинградское шоссе,1
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Окружение	объекты нежилого назначения	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	197,00	148	68	от 211 до 9057
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	бетон
Год постройки	1962	середина 20 века	середина 20 века	середина 20 века
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	электричество	все коммуникации	все коммуникации	электричество
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_991110681	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_-_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	500	667	441
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	500	667	441
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	500	667	441
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Дата выставления на торги		2019	2019	2019
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Местоположение (район)	Генерала Глаголева,	Балтийская, 11	Ленинградский пр-т	Ленинградское

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	9 к2		80	шоссе,1
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Общая площадь помещения, кв. м	197,00	148	68	от 211 до 9057
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		1,33	2,90	1,00
Корректировка, %	-	-5%	-7%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	431	563	400
Техническое состояние помещения, коммуникации	удовлетворительное все коммуникации	удовлетворительное все коммуникации	удовлетворительное все коммуникации	удовлетворительное, электричество
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		431	563	400
Валовая коррекция		14,30%	16,30%	9,30%
Степень схожести		85,70%	83,70%	90,70%
Вес аналога		0,329	0,322	0,349
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС	463			
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц без НДС	392			
потенциальный валовой доход без НДС (руб)	926688			

Обоснование корректировок

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

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне – 9,3%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка на местоположение не требуется, определение размера корректировки на этаж расположения произведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на техническое состояние, материал стен, коммуникации

Определение корректировки приведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \cdot S, \quad \text{Формула 1}$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C₀ – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода принимается равной 1 году.

ПВД объекта оценки рассчитан в таблице ниже:

Наименование площади	Площадь, кв.м.	Арендная ставка в мес 1 кв.м. без НДС, руб	Поправка на этаж расположения	ПВД с учетом расположения, без НДС, руб.
1 этаж торгово-офисные	169,3	1087,29	1	2208938
2 этаж торгово-офисные	268,1	1087,29	0,85	2973325
цоколь торгово-офисные	153,4	1087,29	0,73	1461083
Цоколь производственно-складские	197	392,00	1	926688
ПВД, руб. без НДС				7570034

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

Оценщик связывает возможную недозагрузку помещения Объекта с текущей сменой арендаторов. Процент недозагрузки определялся на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Процент недозагрузки – 12,1%.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

Расходы на содержание объектов оценки определялись на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Процент расходов от ПВД – 17,9%.

Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала (r_e) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

В рамках настоящего отчета, коэффициент капитализации был определен по СРД №23 (ноябрь 2018 года) под редакцией Яскевича. Ставки капитализации там определены методом рыночной экстракции, конкретно для г.Москвы и составляют:

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,3-7,9%*	6,0-7,4%	6,2-8,1%
2	Торговые помещения	8,2-9,3%	8,6-10,6%	8,4-10,5%
3	Производственные помещения	9,7-10,5%	10,2-12,6%	11,5-14,2%

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

Для объекта оценки, представляющего собой торгово-офисную недвижимость, расположенную между ТТК и МКАД, ставка принимается равной 8%

расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{ЧОД}{R}$.

Расчет рыночной стоимости объекта по адресу г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	787,8
Потенциальный валовой доход без НДС	руб.	7570034
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	12,1
Действительный валовой доход	руб.	6654060
Операционные расходы	руб.	1195308,37
Чистый операционный доход	руб.	5458752
ставка капитализации	%	8,0
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	руб.	68234400

Вывод:

стоимость оцениваемого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2, определенная доходным подходом, составляет 68234400 рублей без НДС.

Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

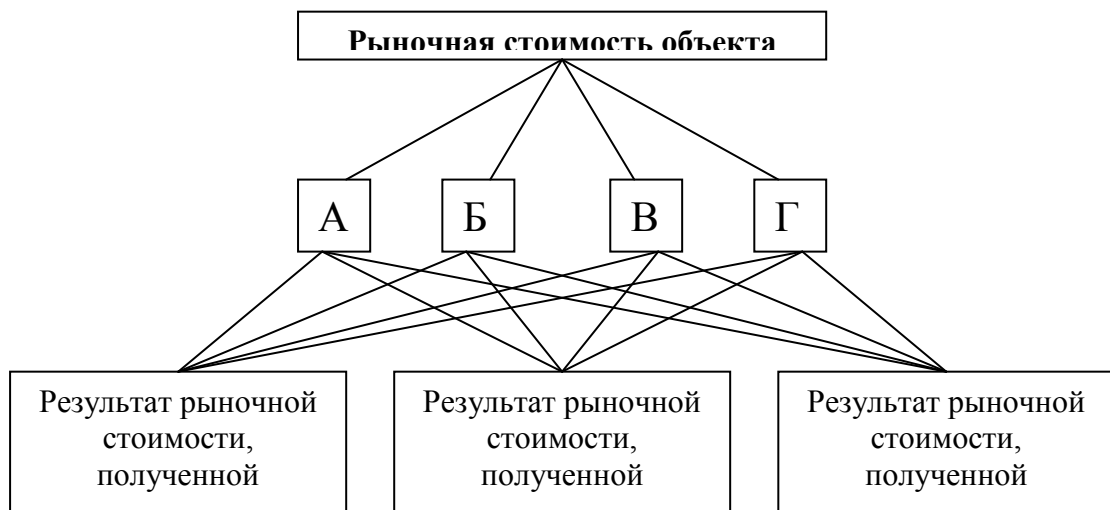
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»
Шкала отношений важности критериев оценки

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.

5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_j	W_j'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
сумма					6,431	1,000

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а λ_{\max} считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda_{\max} \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $ОС = \frac{ИС}{СС}$.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что:
ИС = 0,059;

$$ОС = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Сравнительный	Затратный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	z/z=1	z/c	z/d	$(z/z * z/c * z/d)^{1/3} = z1$	z1/Сум
затратный	c/z	c/c=1	c/d	$(c/z * c/c * c/d)^{1/3} = c1$	c1/Сум
Доходный	d/z	d/c	d/d=1	$(d/z * d/c * d/d)^{1/3} = d1$	d1/Сум
Сумма				$z1+c1+d1 = \text{Сум}$	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				1,00	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Доходный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				3,57	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	<i>0,21</i>	<i>0,66</i>	<i>0,05</i>	<i>0,10</i>	
Сравнительный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,34
Доходный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,66
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Анализ расхождения результатов, причины

Сравнительный подход

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Вместе с тем, в условиях кризиса на рынке, разброс цен на объекты в значительной мере дезориентирует покупателей и продавцов, что снижает точность результатов сравнительного подхода. Это может быть причиной расхождения результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. Кроме того, при оценке доходной недвижимости, именно результатам доходного подхода в практике присваивается больший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить сравнительному подходу вес 0,35.

Доходный подход

Доходный подход отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. При оценке коммерческой недвижимости доходному подходу присваивается наибольший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить доходному подходу вес 0,65.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимости, которая рассчитана двумя подходами

	Сравнительный	Доходный	Согласованная рыночная стоимость, без НДС, руб.
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,35	0,65	1
Помещение, назначение: нежилое, этаж цоколь, 1,2, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 25; этаж 1, помещение II- комнаты с 1 по 18; этаж 2, помещение I- комнаты с 1 по 17 г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2	63131559	68234400	66448406

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки –по состоянию на 24 апреля 2019 года округленно, без НДС составляет

66 450 000 рублей

В том числе:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
Помещение, назначение: нежилое, этаж цоколь, 1,2, номера на поэтажном плане: цоколь, помещение I- комнаты с 1 по 25; этаж1,помещение II- комнаты с 1 по 18; этаж 2, помещение I- комнаты с 1 по 17	г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2	787,8	66 450 000

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

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель
оценщик



Синютин Е.Н.

24 апреля 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
 3. Федеральные стандарты оценки
 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
 5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства электронная версия
 6. Информация, полученная от Заказчика.
 7. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки
 8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
 9. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
 10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
 11. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
 12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

приложение

Документы исполнителя



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

ИП № 02308-11/12
в реестре Некоммерческих партнерств «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

28 ноября 2012 г.

На основании приказа в реестре Некоммерческих партнерств «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 001) в Едином государственном реестре юридических лиц (Федеральный реестр) от 28.10.2012 г. сведения о членстве:

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
(ИНН) включены в качестве членами организации.

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер:

в качестве члена Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
(сведения указаны в Едином государственном реестре юридических лиц)

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

ИП № 02308-11/12
в реестре Некоммерческих партнерств «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
в качестве члена саморегулируемой организации оценщиков.

28 ноября 2012 г. 36 (ИТ)

Синютин Евгений Николаевич

Паспорт 74 02 400750, выдан Люберецкий ЦРООД Московской области
Дата выдачи 25.09.2002 г. Код подразделения 572-014

Включен в реестр членами Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 28.10.2012 г. по № ИТ2.

Основание: приказ Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.10.2012 г.

Имя, ФИО: **Синютин Евгений Николаевич**
(ИНН) номер: 78-101-003/12-003

**ВОЛНА ДОГОВОРИ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий СТРАХОВОЙ ПОЛИС ИСПОЛНЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА, НА УСЛОВИИ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ПРАВИЛАХ № 1042 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И В СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ СТРАХОВОЙ КОМПАНИИ ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧАЕТ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР (СМОТРИТЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Синютин Евгений Николаевич		
Объект страхования:	натуральный ущерб, причиненный в результате совершения ошибок и неточностей при осуществлении оценочной деятельности, вследствие нарушения условий страхования, указанного договора (включая заключения договора на проведение оценки, в том числе деловых сделок) и/или иного правового действия.		
Страховой случай:	в результате аварии, несчастного случая и/или иных обстоятельств, предусмотренных Правилами страхования, установленных Инспекцией и/или иным органом государственного контроля или иной организацией, специализирующейся в проведении оценок, проводимых в интересах физических лиц (гражданство не имеет значения) и/или в интересах физических лиц, с которыми оценщик заключает трудовой договор (СМОТРИТЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).		
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страхование жизни и здоровья и стоимости:	200 000 000 (Двадцать тысяч рублей); 600 000 000 (Шестьсот тысяч рублей) (по страховому случаю)		
Период страхования:	Первый период	Второй период	Третий период
	с 01.01.2012 года по 31.12.2012 года	с 01.01.2013 года по 31.12.2013 года	с 01.01.2014 года по 31.12.2014 года
	с 01.01.2015 года по 31.12.2015 года	с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года	с 01.01.2017 года по 31.12.2017 года
	с 01.01.2018 года по 31.12.2018 года	с 01.01.2019 года по 31.12.2019 года	с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года
Сумма договора:	с 01.01.2012 года по 31.12.2012 года – 200 000 000 (Двадцать тысяч рублей)		

Настоящий Полис вступает в силу с 01 января 2012 года при условии внесения полной суммы страховой премии за расчетный срок Страхования в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае уплаты суммы аванса страховой премии в размере и сроки, определенных в настоящем Полисе, но отсутствия ее уплаты в срок, в течение выписки по авансу не производится.

При урегулировании убытков (возмещение сверхвыплат) оценка страховой премии и урегулирование убытка является задачей Страхователя и обязанности Страхователя в части выдачи страховой выплаты по страховому случаю, произошедшему в соответствии с условиями страхования, производится в 30-дневный срок со дня получения оценщиком полного пакета документов. Премия № 1042 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в интересах физических лиц и/или в интересах физических лиц, с которыми оценщик заключает трудовой договор, в размере от 0,01% до 0,05% от 0,000 000 000 (СКЗ).

Общие условия страхования:

1. Лицом ответственности Страхователя по данному договору и в случае Страхования, а также в случае Страхования, заключенном в силе 19.12.2011 г. – 01.01.2012 года является Синютин Евгений Николаевич в полном объеме (в соответствии с условиями Страхования) ответственности в размере 200 000 000 (Двадцать тысяч рублей).

1. Условия страхования, указанные в Правилах страхования и на территории и на территории Договора страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, определяются Законом Российской Федерации, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, а также условиями данного Полиса (Страхового) и/или Положения. Премия страхования (за исключением ст. 1, п. 10) производится в пользу Российской Федерации.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1042 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧАЕТ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОСЛЕ СЛУЧАЯ «ИСК» ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧАЕТ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ИЛИ ПРАВИЛ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Синютин Евгений Николаевич	Синютин Евгений Николаевич
Имя, ФИО: Синютин Евгений Николаевич Паспорт 74 02 400750, выдан Люберецкий ЦРООД Московской области Дата выдачи 25.09.2002 г. Код подразделения 572-014	Имя, ФИО: Синютин Евгений Николаевич Паспорт 74 02 400750, выдан Люберецкий ЦРООД Московской области Дата выдачи 25.09.2002 г. Код подразделения 572-014

Дата выдачи 28.10.2012 г.

ИНГОСТРАХ
Инновации
ДОГОВОР (ВОЛАС)
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ЦЕЛЫСТИ ИДЕНТИФИКАЦИИ ОЦЕНЩИКА

№ 884
 от 08 августа 2018 г. г. ДИВА

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
 1.1. Компания Евгений Николаевич
 Пасмурный д.ш. 34 кв. 12/1 м. н.м. Дивный ТРЦ Коммуны м.кв. 34.04.2018;
 1.2. Компания является членом Ассоциации «Экспертный совет»
 Рязань, Москва, ст. Пятницкая, 15 стр.1.
 Филиал ПАО «Сбербанк» в Московской области
 Рязань, МВЭС, ул. Пискаревский д. 20
 Телефон: (812) 34 23 74, 74 88 17

2. СТРАХОВАТЕЛЬ И СТОРОНА ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:
 2.1. Стороны заключили настоящий Договор на основании ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор вступает в силу с момента его заключения.

3. СТРАХОВАТЕЛЬ И СТОРОНА ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:
 3.1. Настоящий Договор является обязательным условием предоставления услуг оценки и составления отчетов об оценке, предоставляемых в рамках страхования компанией Страхователем в течение срока действия договора. (3) срок действия обязательства Российской Федерации.

4. СТРАХОВАТЕЛЬ И СТОРОНА ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:
 4.1. Страхователем являются все физические лица, которые в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора заключают договор страхования на срок не более 1000 руб/мес. При заключении от 1000 руб/мес. и 1.3. настоящего Договора уплачивается в размере 100 000 руб/мес. и 1.3. настоящего Договора уплачивается в размере 100 000 руб/мес.

5. СТРАХОВАТЕЛЬ И СТОРОНА ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:
 5.1. Страхователь обязуется уплачивать в пользу Страхователя сумму указанную в Договоре в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации. При нарушении Страхователем условий Договора Страхователь несет ответственность по условиям Договора за нарушение условий Договора, указанной в Договоре, а также за нарушение условий Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
 6.1. Настоящий Договор является и действует в соответствии с Правилами страхования, утвержденными решением от 12.12.2017 г. Общим собранием Акционеров ПАО «Сбербанк России» (ИН 5019083893, ОГРН 1045018030271).
 Действующий текст правил страхования доступен в интернете на официальном сайте Страхователя по адресу www.sberbank.ru. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 7.1. Объект страхования по настоящему Договору являются все имущество Страхователя, принадлежащее на праве собственности Страхователю, за исключением имущества, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, указанного в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре.

8. СТРАШОНИЙ СЛУЧАЙ:
 8.1. По наступлении Договора страховые случаи являются наступившим обстоятельством, являющимся объектом страхования. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре.

9. СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:
 9.1. В случае наступления страхового случая Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре. Страхователь несет ответственность за нарушение Договора, указанной в Договоре.

10. ФИНАНСИРОВАНИЕ:
 10.1. Настоящий Договор финансируется Страхователем.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Евгений Николаевич

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ПАО «Сбербанк»

СБЕРБАНК РОССИИ
 (Полное наименование)

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
 С/пункт №02070000000000000000
 ОБЩЕГО РАБОТЫ С КАРТНИКАМИ И ИМУЩЕСТВЕННО-КРЕДИТОВОЙ
 №0000 + 7 (495) 44-44-44
 телефон (800) 44-44-44

12.18.2015 г.

г. Дивный, ул. Мясницкая, д.105, кв.18
 И/И Евгений Николаевич

Уважаемый Евгений Николаевич!

Оригинал отписки № 8595 ПАО «Сбербанк России» находится у Вас, что Банк уведомлен организацией включена в Реестр операторов по оказанию услуг по оценке объектов недвижимости при кредитовании физических лиц.

Актуальный реестр операторов Банка размещается на официальном сайте ПАО «Сбербанк России» в разделе: **Выплата кредита ▶ Кредиты ▶ жилищные кредиты ▶ Приобретение жилого жилья ▶ Перечень операторов-адресаторов.**

Пожалуйста, не забывайте своевременно!

С уважением,
 И.А. Воробейчик
 Руководитель отдела по работе с партнерами
 Организация № 8595
 ПАО «Сбербанк»

(подпись) И.А. Воробейчик

И.А. Воробейчик
 (800) 44-44-44

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002630-1 30 января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по квалификационному направлению деятельности

«Оценки недвижимости»

выдан **Ситникову Евгению Николаевичу**

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

от 30 января 2018 г. № 44

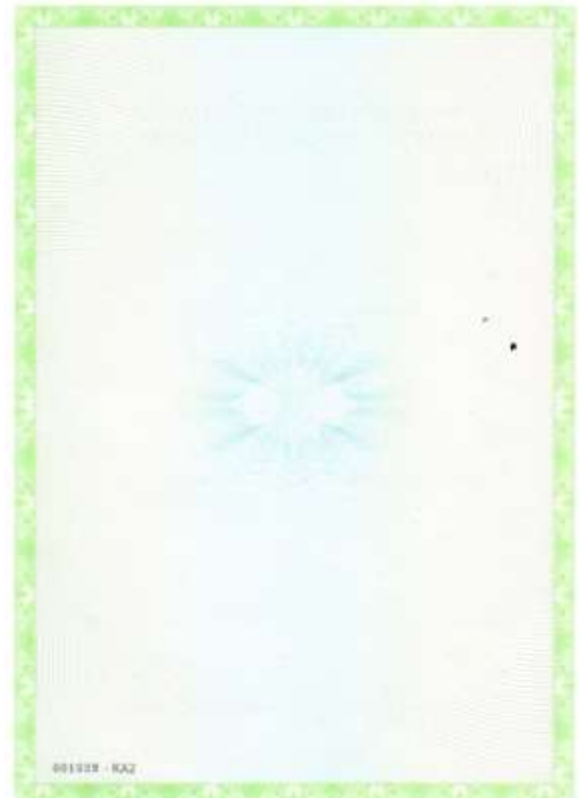
Директор *(подпись)* А.С. Врукин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

до 30 января 2021 г.

Blank document page with faint watermark and number 000495-KAT at the bottom.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»





приложение

**Документы и материалы
предоставленные заказчиком**

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Северо-Западное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Генерала Глаголева, 9, кор.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 5.06.2000
Необходима текущая инвентаризация

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	весовая	10,2	10,2					290
	2	кладовая	25,1	25,1					
	3	кладовая	10,6	10,6					
	4	кладовая	7,6	7,6					
	5	коридор	3,8		3,8				
	6	пом.подсобное	4,2		4,2				
	7	кладовая	52,6	52,6					
Итого по помещению			114,1	106,1	8,0				
----- Нежилые всего			114,1	106,1	8,0				
в т.ч. Прочие			114,1	106,1	8,0				
Площадь с летними			114,1						

Помещение N II Тип: Гаражи

ф.25

Последнее обследование 5.06.2000
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	гараж	35,5	35,5					290
Итого по помещению			35,5	35,5					
----- Нежилые всего			35,5	35,5					
в т.ч. Гаражи			35,5	35,5					
Площадь с летними			35,5						

8 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Генерала Глаголева, 9, кор.2

стр. 2

ф.25

Помещение N III Тип: Гаражи
 Последнее обследование 5.06.2000
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	гараж	47,4	47,4				гараж.	290
Итого по помещению			47,4	47,4					
----- Нежилые всего			47,4	47,4					
в т.ч. Гаражи			47,4	47,4					
Площадь с летними			47,4						

ф.25

Помещение N IV Тип: Прочие
 Последнее обследование 16.05.2006
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	зал торговый	41,8	41,8				прочая	290
	2	коридор	6,8		6,8			прочая	
	3	тамбур	2,7	2,7				прочая	
	4	электрощитовая	4,8	4,8				прочая	
	5	коридор	5,2		5,2			прочая	
	6	комн. персонала	21,2	21,2				прочая	
	7	умывальная	1,4		1,4			прочая	
	8	уборная	1,4		1,4			прочая	
	9	кладовая	2,4		2,4			прочая	
	10	коридор	12,5		12,5			прочая	
	11	зал торговый	14,4	14,4				прочая	
	12	зал торговый	38,8	38,8				прочая	
Итого по помещению			153,4	123,7	29,7				
----- Нежилые всего			153,4	123,7	29,7				
в т.ч. Прочие			153,4	123,7	29,7				
Площадь с летними			153,4						
Итого по этажу ц			350,4	312,7	37,7				
----- Нежилые всего			350,4	312,7	37,7				
в т.ч. Гаражи			82,9	82,9					
Прочие			267,5	229,8	37,7				
Площадь с летними			350,4						

6 Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации

По адресу: ул. Генерала Глаголева, 9, кор.2

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.05.2006
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	коридор	13,2		13,2				370
	2	парикмахерская	37,3	37,3					
	3	комн. для отдыха	6,5	6,5					
	4	коридор	4,3		4,3				
	5	зал актовый	59,4	59,4					
	6	кабинет	20,8	20,8					
	7	кабинет	17,8	17,8					
	8	кабинет	7,8	7,8					
	9	коридор	44,8		44,8				
	10	салярий	5,0	5,0					
	11	кабинет	5,8	5,8					
	12	кабинет	7,2	7,2					
	13	уборная	4,4		4,4				
	14	кабинет	6,2	6,2					
	15	кабинет	11,6	11,6					
	16	кабинет	10,4	10,4					
	17	коридор	5,6		5,6				

Итого	по помещению	268,1	195,8	72,3				
-----	Нежилое всего	268,1	195,8	72,3				
	в т.ч. Учрежденческие	160,3	93,6	66,7				
	Культпросветит.	107,8	102,2	5,6				
Площадь с летними		268,1						

Итого	по этажу 2	268,1	195,8	72,3				
-----	Нежилое всего	268,1	195,8	72,3				
	в т.ч. Учрежденческие	160,3	93,6	66,7				
	Культпросветит.	107,8	102,2	5,6				
Площадь с летними		268,1						

8 Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

По адресу: ул. Генерала Глаголева, 9, кор.2

стр. 3

ф.25

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 16.05.2006
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
			19,0	19,0				295	
1	1	кабинет	8,1	8,1			учрежд.		
2	2	кабинет	16,6	16,6			учрежд.		
3	3	кабинет	22,6	22,6			учрежд.		
4	4	кабинет	11,7	11,7			учрежд.		
5	5	кабинет	12,3	12,3			учрежд.		
6	6	коридор	2,2			2,2	учрежд.		
7	7	коридор	4,1			4,1	учрежд.		
8	8	санузел совмещ.	3,9	3,9			учрежд.		
9	9	комн. для отдыха	13,9			13,9	учрежд.		
10	10	коридор	10,2			10,2	учрежд.		
11	11	коридор	15,8			15,8	учрежд.		
12	12	коридор	2,6			2,6	учрежд.		
13	13	умывальная	1,2			1,2	учрежд.		
14	14	уборная	1,4			1,4	учрежд.		
15	15	уборная	2,1			2,1	учрежд.		
16	16	коридор	14,3			14,3	прочая		
17	17	клетка лестнич	7,3			7,3	прочая		
18	18	тамбур							

Итого	по помещению	169,3	94,2	75,1				
-----	Нежилые всего	169,3	94,2	75,1				
	в т.ч. Учрежденческие	147,7	94,2	53,5				
	Прочие	21,6		21,6				
Площадь с летними		169,3						

Итого	по этажу 1	169,3	94,2	75,1				
-----	Нежилые всего	169,3	94,2	75,1				
	в т.ч. Учрежденческие	147,7	94,2	53,5				
	Прочие	21,6		21,6				
Площадь с летними		169,3						

Генерал-Заведующий
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москва



По адресу: ул. Генерала Глаголева, 9, кор.2

стр. 5

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
									290
ц	а3	кладовая	2,2						
	а4	коридор	2,2						
	а5	кладовая	3,7						
		Последнее обследование		5.06.2000					290
ц	б	тамбур	6,5						
		Последнее обследование		16.05.2006					

Итого		787,8	602,7	185,1				
-----	Нежилое всего	787,8	602,7	185,1				
	в т.ч. Гаражи	82,9	82,9					
	Учрежденческие	308,0	187,8	120,2				
	Культпросветит.	107,8	102,2	5,6				
	Прочие	289,1	229,8	59,3				
Площадь с летними		787,8						
Итого	по коридорам	2,2						
Итого	по прочим з/и	12,4						
Всего	за итогом	14,6						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.06.2003г. N 8004715.

Экспликация на 5 страницах

25.05.2006 г.

Исполнитель

Шмакова М.Ю.

Шмакова М.Ю.

2006.4.000524

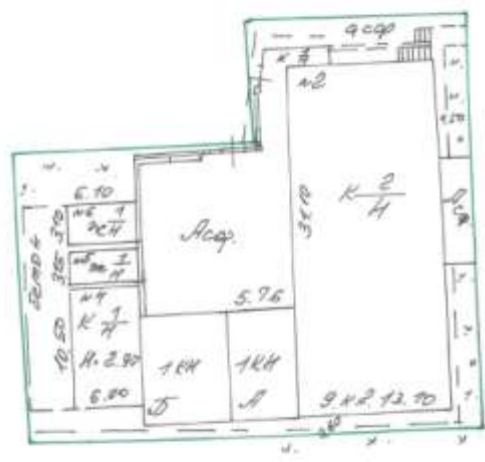
Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Ермак Г. В.

8 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
г.о. г.п. Генерального Плана
Дом № 9 корп. 2 квартал № 03 АД гор. Москвы

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Границы участка
установлены для
уборки территории



8 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Ермак Г. В.

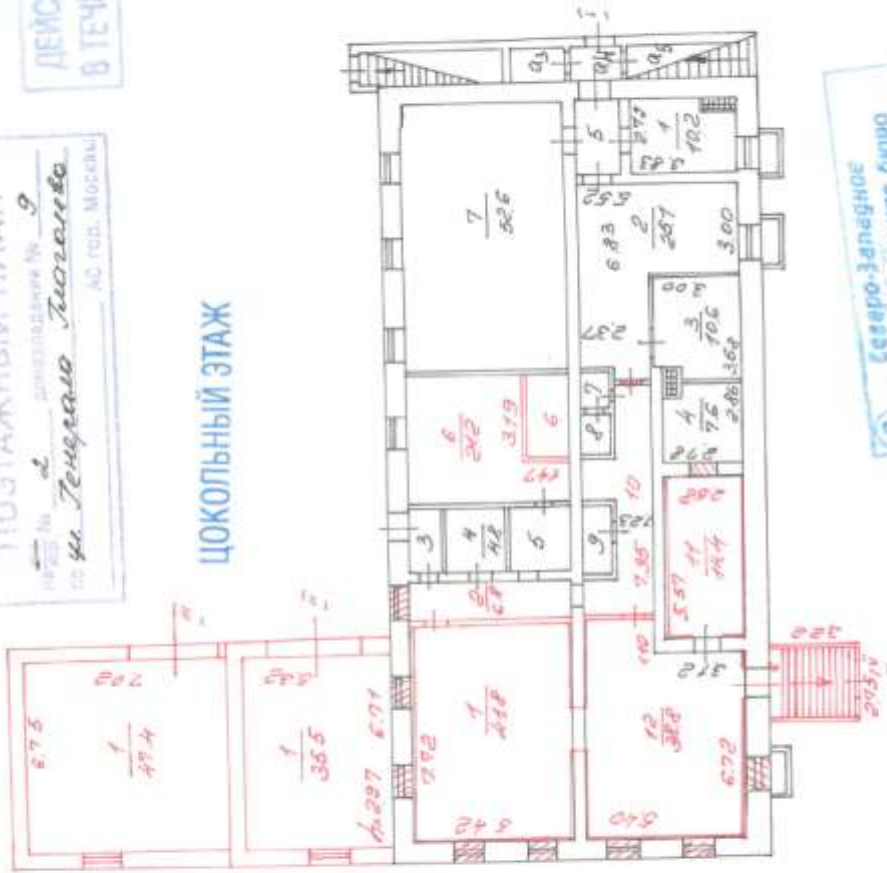
ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА
16.05.2006 г.
План состав Воздываев
Проверка Смирнов
07.06.2006 г.

Масштаб 1:500

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
№ 23 на земельном участке № 9
по ул. Генерала Лозова
АО г.г.р. Москва

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ

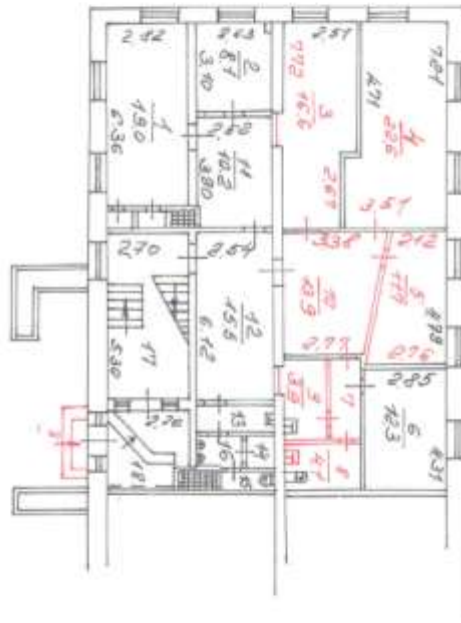


Северо-западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
г.г.р. Москва

2.07.07
16.05
Савицкий
Григорьев

Масштаб 1:200

Масштаб 1:200



4 ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
Города Москвы

16 05 6
Давыдова
Григорьев

Масштаб 1:200

2 ЭТАЖ



Индивидуальный проект на строительство объекта на территории № 16, 0.5 кв. м. Проект: Давыдов С. В. 01. 06. 06

Руководитель группы
Семенов-Завалинов Т. В.
Ермак Г. В.

5
Генеральный директор
Семенов-Завалинов Т. В.
Ермак Г. В.

ДЕЙСТВИТЕЛЕН
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

16, 0.5 кв. м.
Давыдов С. В.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С МНОЖЕСТВЕННОСТЬЮ ЛИЦ НА СТОРОНЕ АРЕНДАТОРА
предоставляемого правообладателям зданий, строений, сооружений
(помещений в них), расположенных на земельном участке**

№ М - 08 - 045430
(Номер договора)

06 11 2014
(Число) (Месяц) (Год)

77:08:0010006:52
(Кадастровый №)

(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 29.04.2014, зарегистрированной в реестре за № 3-1-339, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «АПРЭО», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице Генерального директора Гулевича Олега Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 06.10.2014 № 5433-02 РХ.11, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 1 042 (одна тысяча сорок два) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0010006:52, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Генерала Глаголева, вл.9, корпус 2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации административных помещений в здании.

1.2. Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Арендаторы не возражают против вступления в Договор иных правообладателей частей здания/строения/сооружения (помещений в них) на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также установления права ограниченного пользования земельным участком—казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании.

Соглашение о вступлении в настоящий Договор на сторону Арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

Арендодатель уведомляет Арендаторов о вступлении в Договор новых Арендаторов.

1.5. Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других хозяйственных нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.6. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.7. На участке расположено:
- здание общей площадью 996,4 кв.м по адресу: г.Москва, ул.Генерала Глаголева, д.9, корп.2.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 08 августа 2063 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора 1, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия Договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором 1 в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору 1 почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора 1.

3.6. При передаче Арендатором 1 арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендаторам:

4.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/строение/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. Арендатор 1 обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.3. Арендатор 1 обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент городского имущества города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.5. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.6. Арендаторы земельного участка обязаны обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием

вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендаторы обязаны:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного надзора и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей.

-6-

5.13. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.14. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок представить в Департамент городского имущества города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателя Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка.

В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка Департамент городского имущества города Москвы в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора

(расторжение договора в одностороннем порядке).

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендаторов, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его

приложений не допускается.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в Договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор 1 продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором 1 Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка,
- 2 – Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	Открытое акционерное общество «АПРЭО»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 107140, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.24/2, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 123103, г.Москва, ул.Паршина, д.4
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7734048880/770801001 ОКПО 03324482
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810400030002755 в ОАО «МИНБ» г.Москва
в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва	
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 3010181030000000600
БИК 044583001	БИК 044525600
Телефон 8-495-959-18-88	Телефон 8-947-46-16, 8-960-245-55-55

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника
Управления оформления
имущественных и земельно-
правовых отношений Департамента
городского имущества города
Москвы

_____ Д.В. Романов
« _____ » _____ 20__ года
М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор ОАО «АПРЭО»

_____ О.В.Гулевич
_____ 20__ года



Приложение к Договору
 № 11-01-045410
 от 06.10.2014

Федеральное агентство по кадастру недвижимости
 Формат ФТ БУ "ФКП Росреестр" по Москве

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "08" в/д.с. № 77/08/14/001/53

№ 1 Кадастровый номер 77/08/01/0006

№ 4 Номер кадастрового квартала 77/08/01/0006

№ 5 Преподушное наименование

№ 7 Местоположение: г. Москва, ул. Генерала Глаголева, вл. 9, корпус 2

№ 9 Категория земель: Земли населенных пунктов

№ 10 Разрешенное использование: эксплуатация административных помещений

№ 11 Площадь: 1082 кв. м

№ 12 Кадастровая стоимость (руб.): 35788667,46

№ 13 Сведения о правах:

№ 14 Особые отметки: Предыдущие наименования местоположения: корп. 2. Помещения введены на основании документа: "Расширение" от 28.06.2010 № 03, отгм, кадастровый документ: ФГУ "Земельная кадастровая палата" по г. Москве.

№ 15 Сведения о природных объектах:

№ 16 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

16.1	Номера образованных участков:	
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (связь записи о земельном участке):	

Всего листов: 2

Лист № 1 3

Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007

И.П. М.П. Начальник отдела (подпись, печать) Г. С. Баранов (подпись, печать)



Приложение 2 к Договору
№ М-08- 045470
от «26» 10 2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08- 045470 - 001

Арендатор 1: Открытое акционерное общество «АПРЭО»
Адрес участка: г.Москва, ул.Генерала Глаголева, вл.9, корпус 2
Кадастровый номер 77:08:0010006:52, Дело №

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	1 042
1.2. Доля Арендатора для расчета арендной платы 8 053/10 000	кв.м	839,12
1.3. Кадастровая стоимость Участка	руб.	35 788 667,46
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата	руб.	432 307,87

*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: в Отделении 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по

Центральному федеральному округу г.Москва

БИК 044583001, Поле 101 платежного поручения 08 КБК 07111105011028001120

ОКТМО

Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года

ФЛС № М- - - - 001. НДС не облагается.

4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка с использованием сведений

Государственного кадастра недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления имущественных и земельно-правовых
отношений Департамента городского имущества
города Москвы


_____ Д.В. Романов
«__» _____ 20__ года

От Арендатора:

Генеральный директор ОАО «АПРЭО»


_____ О.В. Гулевич
«__» _____ 20__ года





Учетный номер настоящего
Дополнительного соглашения
№ М-08-507083
от 06.10.2014

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № _____
к Договору аренды земельного участка
от 21.12.2006 № М-08-507083**

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, действующий от имени Правительства Москвы на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 29.04.2014, зарегистрированной в реестре за № 3-1-339, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Открытое акционерное общество «АПРЭО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гулевича Олега Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 06.10.2014 № 393308/2111, именуемые в дальнейшем «Стороны», согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор.


1. В соответствии с п.1 ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендодатель и Арендатор по соглашению Сторон расторгают Договор аренды от 21.12.2006 № М-08-507083.
2. Договор признается расторгнутым с 05.10.2014 года.
3. Обязательство арендаторов по оплате задолженности по арендной плате и пени считается прекращенным в момент полной оплаты арендаторами задолженности.
4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента присвоения ему учетного номера Арендодателем.
5. Настоящее соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
6. Юридические, почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	Открытое акционерное общество «АПРЭО»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 107140, г.Москва, ул.Краснопрудная, д.24/2, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 123103, г.Москва, ул.Паршина, д.4
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7734048880/770801001
Расчетный счет № 40201810200000000001	ОКПО 03324482
в Отделении Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва	Расчетный счет № 40702810400030002755
Лицевой счет № 0307111000450284	в ОАО «МинБ» г.Москва
БИК 044583001	Корреспондентский счет № 3010181030000000600
Телефон 8-495-959-18-88	БИК 044525600
	Телефон 8-947-46-16, 8-960-245-55-55

Подписи сторон:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

От Арендатора:
Генеральный директор ОАО «АПРЭО»

« _____ » _____ 20__ года  Д.В.Романов

« _____ » _____ 20__ года  О.В.Гулевич

м.п.




ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

21 АЕН 2012

Дата выдачи:

Документы-основания: • Свидетельство на право собственности от 20.01.1998 № 00-00110/98
выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АПРЭО", ИНН: 7734048880,
ОГРН: 1027739104007, дата гос.регистрации: 28.10.1994, наименование регистрирующего
органа: Московская Регистрационная Палата, КПП: 770801001; адрес (место нахождения)
постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Краснопрудная,
д.24/2, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 787,8 кв.м, номера на
этажном плане: цоколь, помещение I - комнаты с I по 7; помещение II - комната 1;
помещение III - комната 1; помещение IV - комнаты с I по 12; этаж 1, помещение II - комнаты
с I по 18; этаж 2, помещение I - комнаты с I по 17, адрес (местонахождение) объекта:
г.Москва, ул.Глаголева Генерала, д.9, корп.2

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-09/016/2007-361

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"
апреля 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-09/016/2007-361

МОСКВА

Регистратор Петросян К. О.


М.П. (подпись)


77-АО 467997 **РФ**