



ЭКОНОМИКО-  
ПРАВОВАЯ  
ГРУППА

ЮНИКА

Утверждаю: 12.10.2018

Генеральный директор  
ООО ЭПГ "ЮНИКА-С",  
Сидоренко С.А.



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 545-1/18

рыночной стоимости  
недвижимого имущества  
(помещения – 1 позиция),  
принадлежащего ООО «АКС-ХОЛДИНГ» и  
расположенного по адресу:  
Московская область, Люберецкий р-он,  
г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.

## Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО «АКС-ХОЛДИНГ»  
Мощкобили Энвер Темурович

## Исполнитель:

ООО ЭКОНОМИКО-ПРАВОВАЯ ГРУППА "ЮНИКА-С", ИНН 366640875738 сайт: юника-с.рф  
394031, г.Воронеж, ул.20-летия Октября, д.22.  
т.+7(473) 234-29-70, т./ф.+7(473) 234-29-71, м.+7-910-344-90-86

## Договор:

№545/18-оц. от 20.07.2018

## Дата оценки:

14.08.2017

**Сопроводительное письмо**

12.10.2018

Конкурсному управляющему  
ООО «АКС-ХОЛДИНГ»  
Г-ну Мошкobili Э.Т.

**Уважаемый Энвер Темурович!**

Согласно договору №545/18-оц. от 20.07.2018 ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» произвело определение **рыночной стоимости недвижимого имущества (помещение – 1 позиция), принадлежащего ООО «АКС-Холдинг» и расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.**

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

**Объект оценки:** 4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.

**Вид определяемой стоимости:** Рыночная стоимость.

**Цель оценки:** Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

**Дата оценки:** 14 августа 2018 г.

Оценщик – Сидоренко С.А. является членом «Саморегулируемой организации ассоциации Российских магистров оценки» (№ по реестру 312 от 17.10.2006 - Свидетельство о членстве №840-07 от 10.10.2007). Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОАО «СОГАЗ», на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. (Полис № 5018 PL 0014 от 11.04.2018, срок действия полиса с 00 часов 00 минут 12 апреля 2018 г. по 24 часа 00 минут 11 апреля 2019 г.).

Оценщик – Минаева И.И. является членом Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (№ по реестру 2242 от 21.12.2016 - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 26.07.2017 №2242). Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика - Минаевой И.И. застрахована в СОАО «ВСК»:

- на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (Полис № 1836SB4000857 от 09.04.2018, срок действия полиса с 00 часов 00 минут «09» апреля 2018 г. по 24 часа 00 минут «08» апреля 2019 г.);

- на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей (Полис № 1700SB4003114 от 23.05.2017, срок действия полиса с 00 часов 00 минут «01» июня 2017 г. по 24 часа 00 минут «31» мая 2020 г.).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 14 августа 2018 г., с учетом НДС, составляет (округленно):

**60 926 498**

*(Шестьдесят миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста девяносто восемь) рублей.*

Величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 14 августа 2018 г., без учета НДС, составляет (округленно):

**51 632 625**

*(Пятьдесят один миллион шестьсот тридцать две тысячи шестьсот двадцать пять) рублей,*

в том числе НДС (18%):

**9 293 873**

*(Девять миллионов двести девяносто три тысячи восемьсот семьдесят три) рубля.*

В соответствии со ст. 12 часть вторая Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефонам: (473) 234-29-70, (910) 344-90-85.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор

Сидоренко С.А. \_\_\_\_\_



## Содержание:

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	1
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	5
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b> .....	8
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	9
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	14
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b> .....	18
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	19
<b>7. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ</b> .....	22
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	25
8.1. <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i> .....	25
8.2. <i>Количественные и качественные характеристики Объекта оценки</i> .....	25
8.3. <i>Выводы</i> .....	35
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	37
9.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, период предшествующий дате оценки</i> .....	37
9.2. <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</i> .....	47
9.3. <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен</i> .....	56
9.4. <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов</i> .....	99
9.5. <i>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах рынка, необходимых для оценки объектов</i> .....	102
9.6. <i>Анализ ликвидности</i> .....	103
9.7. <i>Анализ наиболее эффективного использования</i> .....	104
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	106
10.1. <i>Основные этапы процесса проведения оценки</i> .....	106
10.2. <i>Общее описание основных подходов, применяемых при оценке</i> .....	108
10.3. <i>Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости</i> .....	110
<b>11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	112
11.1. <i>Расчет рыночной стоимости с использованием Затратного подхода</i> .....	112
11.2. <i>Расчет рыночной стоимости с использованием Сравнительного подхода</i> .....	112
11.3. <i>Расчет рыночной стоимости с использованием Доходного подхода</i> .....	129
<b>12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> .....	149
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	153
<b>14. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА</b> .....	154
<b>15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	156
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	158

# 1. Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий район, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.. Перечень объектов недвижимого имущества приведен ниже:          Характеристики объекта оценки (его частей) содержатся в:          1. Письмо, предоставленное конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили.          2. Решение Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года по делу № А41-88870/2015;          3. Определение Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 года по делу № А41-88870/2015;          4. Скриншот справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн, полученной с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;          5. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НД № 310335 от 29.10.2009, 50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2014;          6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости, №50/023/001/2018-7121 от 30.05.2018;          7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № 50/023/001/2018-7097 от 30.05.2018;          8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, № 77-00-4001/5007/2018-3457 от 14.09.2018;          9. Техническое описание помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса: помещение № VII, № VIII лит. А в доме №10 корп. 1 по улице Октябрьский проспект, инв. № 124:039-1927 от 17.11.2006;          10. Справка, предоставленная конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили.</p>
<p><b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b></p>	<p>Право собственности.          Обременения: Ипотека.</p>
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости Объекта оценки.</p>
<p><b>Задача оценки</b></p>	<p>Обоснования рыночной стоимости Объекта оценки.</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>Результат оценки может использоваться для консультирования заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки для целей совершения сделки купли-продажи в рамках процедуры банкротства. <b>Иное использование результатов оценки, в том числе для передачи в залог, не предусматривается.</b></p>
<p><b>Вид определяемой стоимости</b></p>	<p>Рыночная стоимость.</p>
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>Оценка проводится на дату: 14 августа 2018 г.</p>
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>14 августа – 12 октября 2018 г.</p>
<p><b>Допущения и ограничения, на которых должна</b></p>	<p>1. Всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя (Оценщика), предполагается рассматривать как достоверную.          2. Исполнитель (Оценщик) не предполагает исходить из того, что на объекты</p>

<p><b>ОСНОВЫВАТЬСЯ оценка</b></p>	<p>оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходят за пределы профессиональной компетенции Исполнителя (Оценщика) и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность принимается к рассмотрению свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые будут оговорены в Отчетах.</p> <p>3. Исполнитель (Оценщик) не предполагает заниматься самостоятельно измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.</p> <p>4. Все иллюстративные материалы предполагается использовать в Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.</p> <p>5. Исполнитель (Оценщик) не предполагает самостоятельно проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе (Оценщике) не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>6. Данные, которые будут использованы Исполнителем (Оценщиком) при подготовке Отчета, планируется получить из надежных источников, и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель (Оценщик) не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях укажет источник информации.</p> <p>7. Оценка имущества проводится без учета обременений. Оцениваемое имущество на дату оценки находится в залоге у ООО «СБК ГЕОФИЗИКА». Тем не менее, при проведении оценки Оценщик по поручению Заказчика должен исходить из предположения о том, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами.</p> <p>8. Оценка будет проведена оценщиком при допущении, что результаты оценки будут использованы Заказчиком в целях предполагаемого использования, указанных в Задании на оценку.</p> <p>9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.</p> <p>10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя (Оценщика) от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю (Оценщику), вследствие легального использования результатов Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Исполнителя (Оценщика) или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.</p> <p>11. От Исполнителя (Оценщика) не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>12. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.</p> <p>13. Приведенные в Отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.</p> <p>14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя (Оценщиков) относительно величины стоимости Объектов и не является гарантией того, что с рассматриваемыми Объектами будет совершена сделка по указанной величине, поскольку в соответствии с законодательством, регулирующим</p>
---------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>оценочную деятельность, величины, определенные в отчете являются рекомендуемыми для совершения сделки купли-продажи.</p> <p>15. Прочие допущения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в соответствующем разделе Отчета об оценке.</p>
<p><b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b></p>	<p><b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b></p> <p>Осмотр объекта оценки проводился 14 августа 2018 года в присутствии представителя ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» - специалиста-оценщика – Сидоренко С.А. и представителя Заказчика. Между оценщиком Сидоренко С.А. и ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» заключен трудовой договор № 08/1-Л от 02.12.2003 г.</p> <p><b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются в виде копий документов на бумажном носителе или скан-копий документов в электронном виде.</li> <li>2. Сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации установлены в течение 5 (пяти) дней со дня подписания настоящего Договора.</li> </ol> <p><b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).</b></p> <p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов не требуется.</p>

*Источник: Задание на оценку от 20.07.2018 к договору № 545/18-оц. на оказание услуг оценки от 20.07.2018.*

## 2. Применяемые стандарты оценки

Рыночная стоимость имущества определялась на основе следующих нормативных документов:

1. Федеральный Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ, от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 29.07.2017 № 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

Применение Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обосновано тем, что настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации. В Федеральных стандартах отражены требования к Отчету об оценке, виды стоимости, дается описание подходов и требования к проведению оценки.

Применение стандартов и правил оценочной деятельности НП «АРМО» и НП «СРОО «Экспертный совет» является обязательными для Оценщиков, поскольку они являются членами НП «АРМО» и Ассоциация «СРОО «ЭС».

### **3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Оценка произведена с учетом допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.

#### **Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке:**

1. Работы по оценке включают:
  - исследование Объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
  - сбор и анализ информации, необходимой и достаточной для обоснования сути и меры полезности Объекта оценки в настоящем и будущем;
  - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного Отчета об оценке.
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки:
  - состав работ по настоящей оценке не содержит работ, выполнение которых могло бы повлиять на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
  - использование дополнительной информации, которая может содержаться в открытом доступе, не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки;
  - вся используемая в Отчете информация, в том числе, мнения участников рынка, к которому относится Объект оценки, высказанные в ходе переговоров с Оценщиком, считается достоверной;
  - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
  - Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. В соответствии с ФСО № 3, Отчет содержит все необходимое для того, чтобы пользователь Отчета мог понять содержание Отчета; примененные Оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; понять логику процесса определения стоимости и значимость предпринятых Оценщиком шагов для установления стоимости Объекта оценки.
4. Оценка произведена с учетом всех допущений и ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе.
5. Визуальный осмотр Объекта оценки проводился представителем ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» - специалистом-оценщиком – Сидоренко С.А. Между оценщиком Сидоренко С.А. и ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» заключен трудовой договор № 08/1-Л от 02.12.2003.

#### **Допущения и ограничения к проведению оценки**

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
3. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств Объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. **Оценка имущества проводится без учета обременений.** Оцениваемое имущество на дату оценки находится в залоге у ООО «СБК ГЕОФИЗИКА». Тем не менее, при проведении оценки Оценщик по поручению Заказчика должен исходить из предположения о том, что оцениваемое имущество не обременено какими-либо обязательствами.
5. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
6. В составе процедуры наружного осмотра Оценщик не проводил экспертизу технического состояния объектов недвижимости на дату оценки. Соответствующие данные, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, в том числе информация о технических характеристиках и текущем техническом состоянии Объекта оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Ответственность за достоверность предоставленных Оценщику исходных данных, включая данные о технических характеристиках и состоянии Объекта оценки, ложится полностью на Заказчика.
7. В ходе расчетов Оценщик использовал площадь и планировку, указанную в техническом описании помещения и свидетельстве о государственной регистрации права.
8. Оценщик не производил обмер помещений, полагаясь на верность исходной документации, представленной Заказчиком (технической документации).
9. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
10. Данные о первоначальной стоимости оцениваемого недвижимого имущества Заказчиком предоставлены не были.
11. Данные о балансовой (остаточной) стоимости недвижимого имущества на 14.08.2018, т.е. на дату наиболее приближенную дате оценки, Заказчиком предоставлены не были.
12. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel. В настройках задана функция «Точность как на экране».

#### **Допущения в отношении оцениваемых прав**

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. Владелец Объекта оценки управляет ими исходя из наилучших интересов.

#### **Допущения к источникам информации, использованным в Отчете**

1. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
2. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. По данным Заказчика в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № 50/023/001/2018-7097 от 30.05.2018, была допущена техническая ошибка в отношении основных характеристик Объекта оценки (Площадь, м<sup>2</sup>: 1,0; Назначение: Жилой дом; Наименование: Жилой дом), что подтверждается Письмом, предоставленным конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобил, а также Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, № 77-00-4001/5007/2018-3457 от 14.09.2018. Учитывая данные обстоятельства в рамках данного отчета Оценщик, исходил из предположения, что характеристики Объекта оценки соответствуют указанным в Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-НД № 310335 от 29.10.2009, 50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2014 (Площадь, м<sup>2</sup>: 601,6; Назначение: Нежилое; Наименование: Пристройка нежилого назначения к жилому дому),
5. Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке.
6. В соответствии с п. 12 ФСО 3, документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
7. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
8. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

9. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемых Объектах и не должны быть использованы в каких-либо других целях.

#### **Допущения в отношении используемых методов расчета**

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

#### **Допущения и ограничивающие условия к результату оценки**

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта оценки (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами.
2. В стоимость Объекта оценки (помещения), включен НДС в размере 18%.
3. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на 14 августа 2018 г.
4. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относятся Объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.
5. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
6. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых Оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

#### **Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки**

1. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
  - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
  - суда, арбитражного или третейского суда;
  - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

#### 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 2. Сведения о Заказчике оценки

<b>Сведения о Заказчике</b>	<p><b>Конкурсный управляющий ООО «АКС-ХОЛДИНГ»</b>          Мошкobili Энвер Темурович          ИНН 165506489957          СНИЛС 056-553-081-65          Адрес для направления корреспонденции: 119435, г. Москва, а/я 849          Сведения о саморегулируемой организации, членом которой является конкурсный управляющий:  <b>НП СРО АУ «Меркурий»</b>          ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108, № - 0012, адрес: 125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2.</p>
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Источник: Данные Заказчика.

Таблица 3. Сведения об Оценщиках

<b>ФИО</b>	1. Сидоренко Светлана Александровна
<b>Паспортные данные</b>	Паспорт: 20 17 №034975 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Ленинском районе города Воронежа 26.12.2016
<b>Контактный телефон</b>	Тел: (473) 234-29-70, тел/факс: (473) 234-29-71; сот. 8-910-344-90-85
<b>Почтовый адрес</b>	394055, г. Воронеж, ул. Моисеева, д. 57, кв. 23.
<b>Местонахождение Оценщика</b>	394071, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 22.
<b>Адрес электронной почты</b>	sidorenkovrn@mail.ru
<b>Информация о членстве в СРОО</b>	Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № по реестру 312 от 17.10.2006 – Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 10.10.2007 №840-07.
<b>№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Базовое образование - высшее. Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, строительно-технологический факультет. 01.07.2002. Квалификация – Экономист-менеджер по специальности «Экономика и управление в строительстве». Диплом №4382 выдан «01» июля 2002 г.</li> <li>2. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №542665, регистрационный № 725-3Д. Прошла профессиональную переподготовку в Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 1096 часов. Выдан 21.04.2003.</li> <li>3. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов с «05» декабря 2005 года по «24» декабря 2005 года в УМЦ Белгородского университета потребительской кооперации. Регистрационный №146/2005 выдан «24» декабря 2005 г.</li> <li>4. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов с «21» ноября 2008 года по «22» декабря 2008 года в Автономной некоммерческой образовательной организации «Региональный Банковский Учебный Центр». Регистрационный №737/8229 выдан «22» декабря 2008 г.</li> <li>5. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза» в объеме 104 часов с «20» января 2011 года по «04» февраля 2011 года в Российской академии правосудия, г. Москва. Регистрационный №25-А, выдан «04» февраля 2011 г., г. Москва.</li> <li>6. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная</li> </ol>

	<p>деятельность» в объеме 100 часов с «04» февраля 2014 года по «11» марта 2014 года в АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс»». Регистрационный № 163 выдан «11» марта 2014 г.</p> <p>7. Удостоверении о повышении квалификации по программе «Эксперт по независимой оценке квалификаций специалистов финансового рынка» в объеме 18 часов с «19» декабря 2016 года по «10» февраля 2017 года в федеральном государственном образовательном бюджетном учреждении высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации». Регистрационный № 06.07дЗ/41, г. Москва 2017 год.</p> <p>8. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000078-005, выдан на основании протокола от 23.07.2014 г. №10 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитивным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет М-ФЮА» (№3/95 от 16.08.2013г.)</p> <p>9. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001455-1 от 20.17.2017 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 20.12.2017 г. №35.</p> <p>10. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №000275-2 от 05.10.2017 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 05.10.2017 г. №13.</p> <p>11. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №004566-3 от 13.03.2018 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 13.03.2018 г. №53.</p>
<b>Трудовой договор</b>	Заключен трудовой договор (№08/1-Л от 02.12.2003г.) с <b>ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»</b> . Занимаемая должность в ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»: специалист-оценщик; генеральный директор.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Стаж работы по трудовой книжке с 01.04.2002 – составляет 16 лет.
<b>Сведения о страховании гр. ответственности</b>	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована в ОАО «СОГАЗ», на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. (Полис № 5018 PL 0014 от 11.04.2018, срок действия полиса с 00 часов 00 минут 12 апреля 2018 г. по 24 часа 00 минут 11 апреля 2019 г.).
<b>ФИО</b>	2. Минаева (Чернышихина) Ирина Ивановна
<b>Паспортные данные</b>	Паспорт: 20 17 №096508 выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Советском районе города Воронежа 13.07.2017
<b>Контактный телефон</b>	Тел: (473) 234-29-70, тел/факс: (473) 234-29-71; сот. 8-910-344-90-85
<b>Почтовый адрес</b>	394055, г. Воронеж, ул. Моисеева, д. 57, кв. 23.
<b>Местонахождение Оценщика</b>	394071, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 22.
<b>Адрес электронной почты</b>	chernysi@yandex.ru
<b>Информация о членстве в СРОО</b>	Является членом Ассоциации «Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» № по реестру 2242 от 21.12.2016 - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 26.07.2017 №2242.

<p><b>№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b></p>	<p>1. Базовое образование - Диплом о высшем образовании ВСА 1094577 от 18.06.2011, выдан Государственным образовательным учреждение высшего профессионального образования Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, строительный факультет. Присуждена квалификация – Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», регистрационный №15379 выдан «02» июля 2011 г.</p> <p>2. Второе высшее образование - Диплом о высшем образовании № 103605 0038704, регистрационный №3030. Освоила программу магистратуры в Федеральном Государственном бюджетном образовательном учреждение высшего образования «Воронежский государственный технический университет» по направлению подготовки «Строительство» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Присуждена квалификация – магистр. Выдан «09» июля 2018 г.</p> <p>3. Диплом о профессиональной переподготовке № 362404813624, регистрационный № 1393/10609. Прошла профессиональную переподготовку в Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 848 часов. Выдан 19.04.2016.</p> <p>4. Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000321-030, выдан на основании протокола от 09.12.2016 г. №06/091216 результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» (№ Р/0150 от 22.08.2016 г.).</p> <p>5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000002-1 от 30.08.2017 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 30.08.2017 г. №1;</p> <p>6. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №003980-2 от 28.02.2018 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.02.2018 г. №51;</p> <p>7. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №003981-3 от 28.02.2017 г., выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 28.02.2018 г. №51.</p>
<p><b>Трудовой договор</b></p>	<p>Заключен трудовой договор № 01/11 от 03.10.2011 г. с <b>ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»</b>. Занимаемая должность в ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»: специалист-оценщик.</p>
<p><b>Стаж работы в оценочной деятельности</b></p>	<p>Стаж работы по трудовой книжке с 04.10.2011 – составляет 7 лет.</p>
<p><b>Сведения о страховании гр. ответственности</b></p>	<p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика - Минаевой И.И. застрахована в СОАО «ВСК»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей (Полис № 1836SB4000857 от 09.04.2018, срок действия полиса с 00 часов 00 минут «09» апреля 2018 г. по 24 часа 00 минут «08» апреля 2019 г.);</li> <li>- на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей (Полис № 1700SB4003114 от 23.05.2017, срок действия полиса с 00 часов 00 минут «01» июня 2017 г. по 24 часа 00 минут «31» мая 2020 г.).</li> </ul>
<p><b>Организационно-правовая форма организации, с которой у</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью</p>

<b>Оценщиков заключен трудовой договор</b>	
<b>Полное наименование организации</b>	Общество с ограниченной ответственностью ЭКОНОМИКО-ПРАВОВАЯ ГРУППА «ЮНИКА-С»
<b>Сокращенное наименование организации</b>	ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»
<b>ОГРН</b>	1033600113030
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	14.07.2003
<b>Местонахождение организации</b>	Юридический адрес: 394055, г. Воронеж, ул. Моисеева, д. 57, кв. 23; Фактический адрес: 394071, г. Воронеж, ул.20-летия Октября, д. 22.
<b>Контактная информация юридического лица</b>	Тел: (473) 234-29-70, тел/факс: (473) 234-29-71; сот. 8-910-344-90-85
<b>Полис страхования юридического лица – ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»</b>	<b>Воронежский филиал СПАО «Ингосстрах»</b> Страховой полис № 433-524-077817/17 от 01.01.2018 г. По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с 01 января 2018 г. по 30 июня 2019 г. Страховая сумма установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
<b>Степень участия Оценщиков в подготовке Отчета</b>	Оценщик <b>Сидоренко С.А.</b> Между оценщиком Сидоренко С.А. и ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» заключен трудовой договор № 08/1-Л от 02.12.2003: Разделы 1, 5-9. Визуальный осмотр Объекта оценки, сбор и анализ документов, используемых для проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета об оценке, подготовка приложений к Отчету об оценке. Оценщик <b>Минаева И.И.</b> Между оценщиком Минаевой И.И. и ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» заключен трудовой договор № 01/11 от 03.10.2011: Разделы 2-4. Описание Объекта оценки, анализ наиболее эффективного использования, анализ рынка Объекта оценки.

Источник: Данные ООО ЭПГ «ЮНИКА-С».

## **5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Оценщик Сидоренко С.А. (между оценщиком Сидоренко С.А. и ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» заключен трудовой договор № 08/1-Л от 02.12.2003) выполнял разделы 1, 5-9: Визуальный осмотр Объекта оценки, сбор и анализ документов, используемых для проведения оценки, проведение расчетов, оформление Отчета об оценке, подготовка приложений к Отчету об оценке.

Оценщик Минаева И.И. (между оценщиком Минаевой И.И. и ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» заключен трудовой договор № 01/11 от 03.10.2011) выполнял разделы 2-4: Описание Объекта оценки, анализ наиболее эффективного использования, анализ рынка Объекта оценки.

В данном случае необходимости привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организаций и специалистов не требовалось.

## 6. Основные факты и выводы

Таблица 4. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета	№ 545/18 от 14.08.2018
Основание для проведения оценки	Договор № 545/18-оц. от 20.07.2018 заключенный между ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» и конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Мощкобили Э.Т. Задание на оценку, составленное в соответствии с требованиями п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; требованиями п. 8 (а) Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; требованиями п. 8 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
Объект оценки	4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.. Перечень объектов недвижимого имущества приведен ниже: Подробное описание Объекта оценки приведено в Разделе 8. Перечень правоустанавливающих и право подтверждающих документов, а также документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в Разделе 8 настоящего Отчета. Копии указанных документов содержатся в приложении к Отчету.
Имущественные права	Право собственности.
Наличие обременений	Ипотека.
Наименование правообладателя	ООО «АКС-ХОЛДИНГ»
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	н/д
Сегмент рынка	Рынок коммерческой недвижимости (торгово-офисного или свободного назначения).
Текущее использование оцениваемого имущества	Оцениваемое имущество используется в качестве недвижимости свободного назначения (офисы). На момент оценки оцениваемые объекты эксплуатируются.
Сведения о ликвидности (срок рыночной экспозиции)	Ликвидность низкая. На основе анализа рынка установлено, что оцениваемое имущество может быть реализовано за период 9-18 месяца.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>	
Результаты оценки, полученные с применением Затратного подхода	Не применялся.
Результаты оценки, полученные с применением Доходного подхода	44 865 197 (Сорок четыре миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч сто девяносто семь) рублей, без НДС.
	52 940 932 (Пятьдесят два миллиона девятьсот сорок тысяч девятьсот тридцать два) рубля, с НДС.

Результаты оценки, полученные с применением Сравнительного подхода	58 400 053 (Пятьдесят восемь миллионов четыреста тысяч пятьдесят три) рубля, без НДС
	68 912 063 (Шестьдесят восемь миллионов девятьсот двенадцать тысяч шестьдесят три) рубля, с НДС.
Результаты согласования между различными подходами	51 632 625 (Пятьдесят один миллион шестьсот тридцать две тысячи шестьсот двадцать пять) рублей, без НДС.
	60 926 498 (Шестьдесят миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста девяносто восемь) рублей, с НДС.
<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	51 632 625 (Пятьдесят один миллион шестьсот тридцать две тысячи шестьсот двадцать пять) рублей, без НДС.
	60 926 498 (Шестьдесят миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста девяносто восемь) рублей, с НДС.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Результат оценки может использоваться для консультирования заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки для целей совершения сделки купли-продажи в рамках процедуры банкротства. <b>Иное использование результатов оценки, в том числе для передачи в залог, не предусматривается.</b></p> <p>2. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки.</p> <p>3. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>4. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p>5. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</li> <li>– суда, арбитражного или третейского суда;</li> <li>– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</li> </ul>
<b>Дополнительная информация</b>	
Дата осмотра Объекта оценки	14 августа 2018 г.

<b>Дата проведения оценки (определения стоимости)</b>	14 августа 2018 г.
<b>Дата составления Отчета</b>	12 октября 2018 г.
<b>Период проведения работ</b>	14 августа – 12 октября 2018 г.

*Источник: Данные Заказчика, расчеты и выводы, сделанные Оценщиком*

## 7. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Согласование результатов** – использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости Объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости Объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

**Оценщик (субъект оценочной деятельности)** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами НП «АРМО», предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Оценочная организация** – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

**Пользователь Отчета об оценке** – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

**Обременение** – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

**Ограничения** – условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.

**Цель оценки** – установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

**Задача (назначение) оценки** – предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Допущение** – гипотетические мнения, или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

**Вид стоимости** – вид стоимости, указанный в Отчете, должен соответствовать содержанию, предусмотренному действующим законодательством Российской Федерации (Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральные стандарты оценки). Если в Отчете используется понятие «рыночная стоимость» в соответствии с другими стандартами оценки (к примеру, в соответствии с Международными Стандартами Оценки), то данное обстоятельство требует дополнительного обоснования, включая анализ различий между стандартами с позиции того, как эти различия влияют на интерпретацию результатов оценки.

**Собственность** – юридический термин, представляет собой совокупность частных прав владения для объектов физического мира. Юридический термин «собственность» относящийся

к объекту недвижимости широко используется в качестве обозначения недвижимого и/или движимого имущества.

**Наиболее эффективное использование** – При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

## **8. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

Для проведения работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы следующие документы:

- Письмо, предоставленное конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили;
- Решение Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года по делу № А41-88870/2015;
- Определение Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 года по делу № А41-88870/2015;
- Скриншот справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн, полученной с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НД № 310335 от 29.10.2009, 50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2014;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости, №50/023/001/2018-7121 от 30.05.2018;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № 50/023/001/2018-7097 от 30.05.2018;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, № 77-00-4001/5007/2018-3457 от 14.09.2018;
- Техническое описание помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса: помещение № VII, № VIII лит. А в доме №10 корп. 1 по улице Октябрьский проспект, инв. № 124:039-1927 от 17.11.2006;
- Справка, предоставленная конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили.

Копии всех документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

### **8.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

#### **Сведения об имущественных правах**

Настоящая оценка определяет стоимость права собственности на помещение, принадлежащее ООО «АКС-ХОЛДИНГ».

Таблица 5. Реквизиты юридического лица

Полное наименование организации	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АКС-ХОЛДИНГ»
Сокращенное наименование организации	ООО «АКС-ХОЛДИНГ»
Юридический адрес	Московская область, г. Жуковский, ул. Чкалова, д.40
Телефон / факс, адрес электронной почты	т. (496) 544-14-24
ОГРН	1025001629113 от 01.11.2002
ИНН / КПП	5013034486/ 504001001

Источник: Данные с сайта <https://egrul.nalog.ru>

### Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

На основании с предоставленной Заказчиком документации, права на Объект оценки имеют обременение в виде: Ипотека.

### Сведения о физических свойствах Объекта оценки

#### Территориальное расположение

Объект оценки расположен в административных границах г. Люберцы Московской области.

Адрес Объекта оценки: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ. Месторасположение Объекта оценки представлено в ниже приведенных картах и схемах.

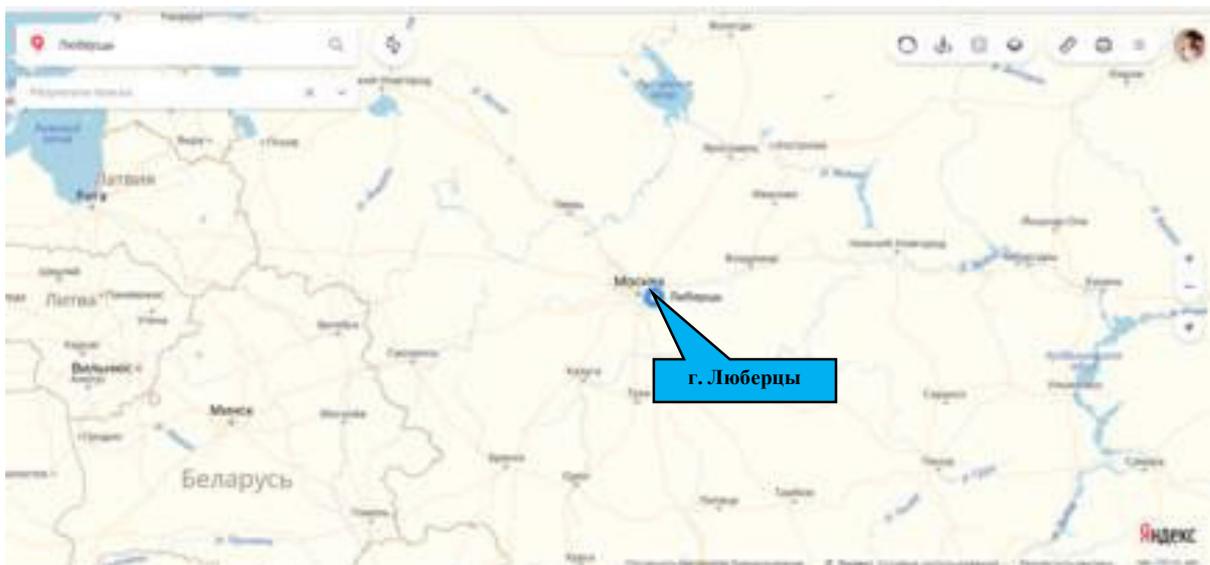
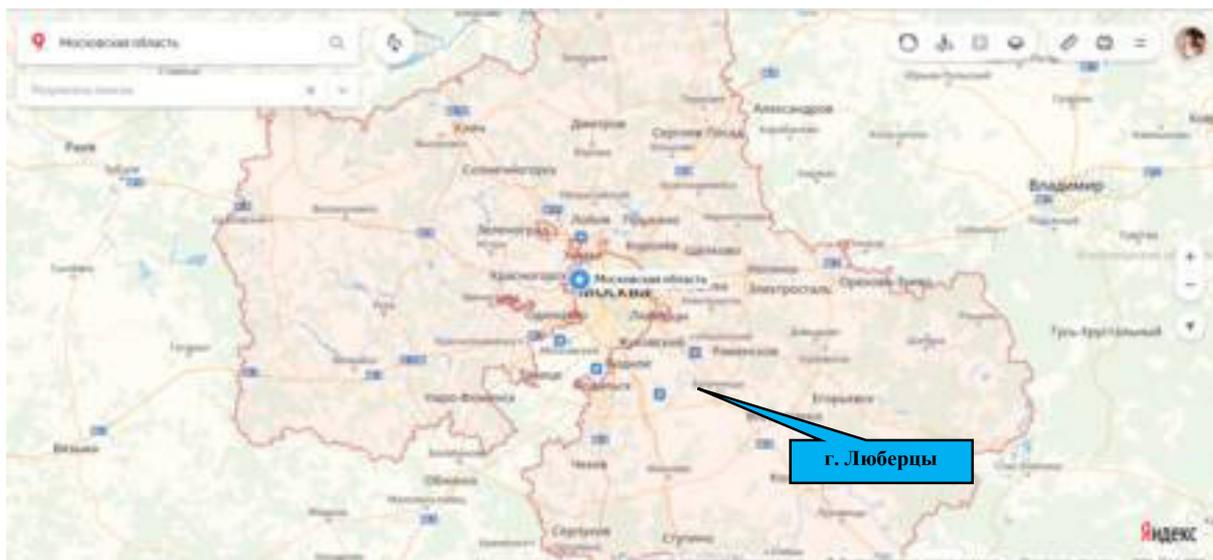


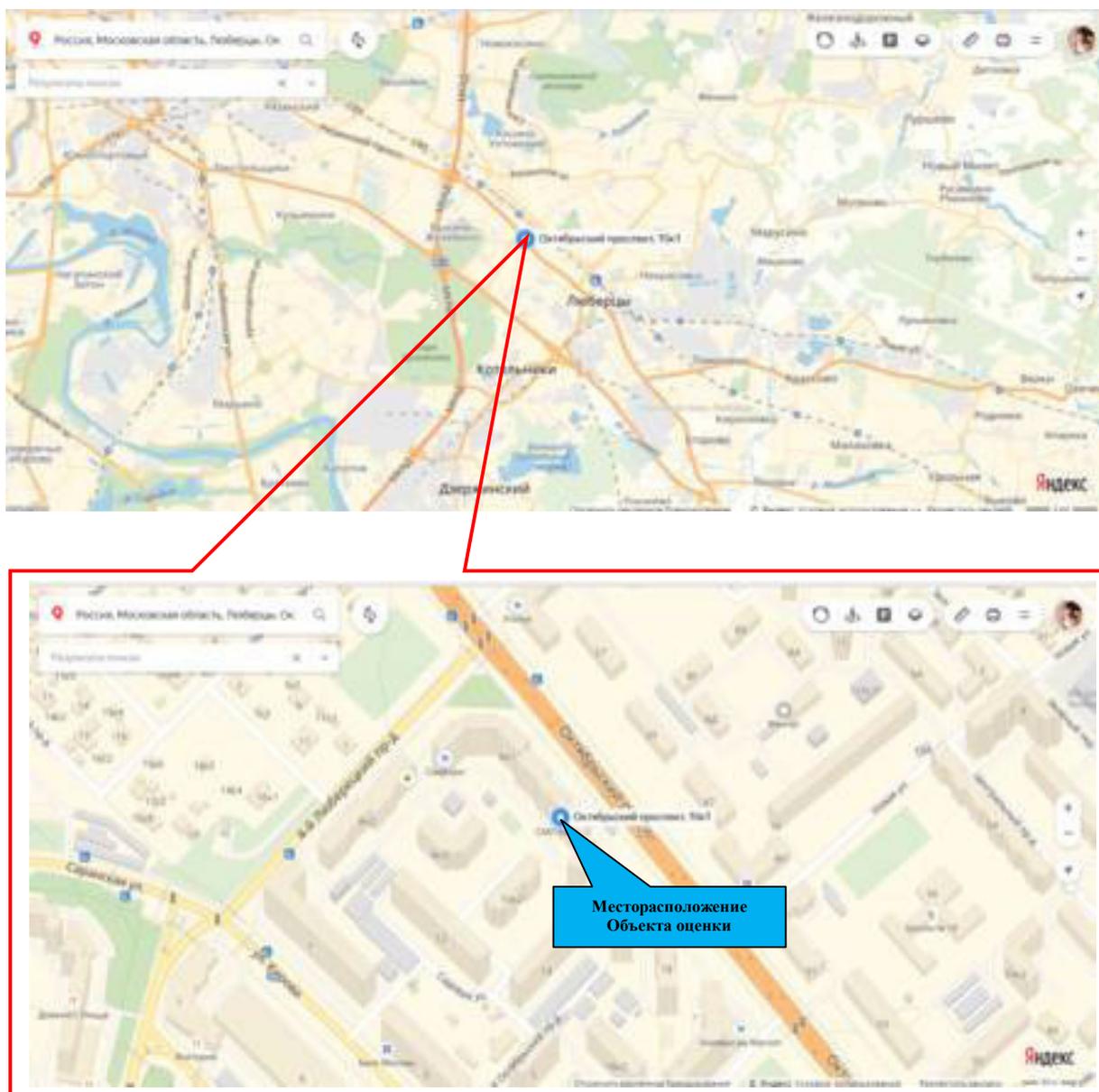
Рисунок 1. Местоположение г. Люберцы Московской области в границах РФ (ближайшие крупные населенные пункты)

Источник: <https://yandex.ru/maps/>



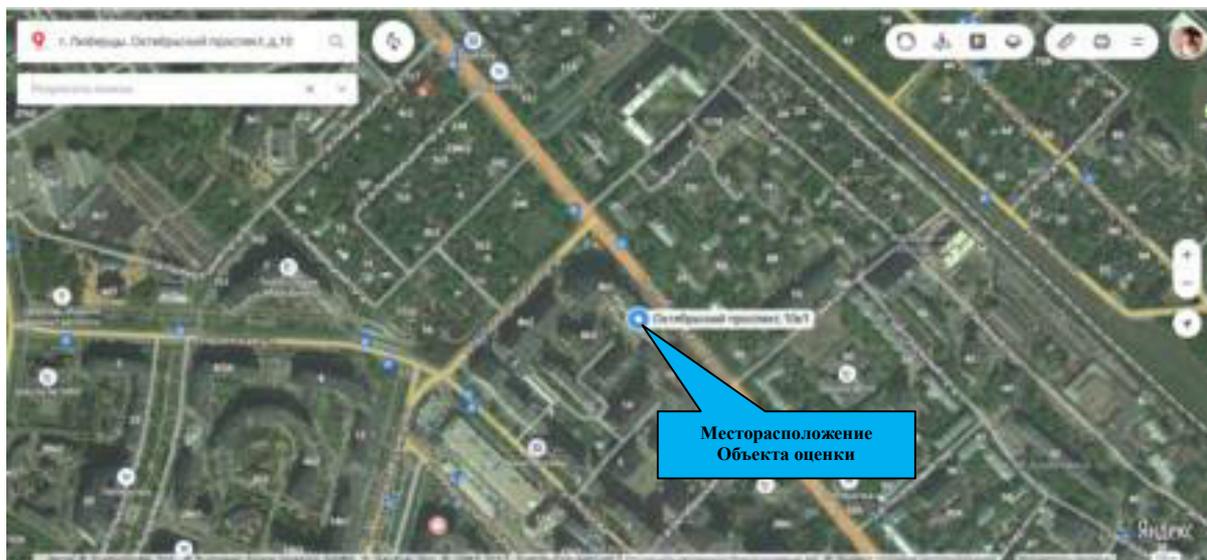
**Рисунок 2. Местоположение г. Люберцы в границах Московской области  
(ближайшие крупные населенные пункты)**

Источник: <https://yandex.ru/maps/>



**Рисунок 3. Месторасположение Объекта оценки в границах г. Люберцы**

Источник: <https://yandex.ru/maps/>



**Рисунок 4. Месторасположение Объекта оценки в границах г. Люберцы (снимок из космоса)**

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Люберцы<sup>1</sup> — город в Московской области России, административный центр города областного подчинения. Люберцы с административной территорией (до апреля 2017 года — Люберецкого района) и городского округа Люберцы (до января 2017 года — Люберецкого муниципального района).

Площадь городского поселения — 4368 га. При этом площадь урбанизированной части — города Люберцы — 1287 га. Значительную часть территории муниципального образования занимает Томилинский лесопарк. Муниципальное образование находится в западной части Люберецкого муниципального района, и граничит:

- с Раменским районом (на юго-востоке),
- с городским поселением Октябрьский (на юго-востоке),
- с городским поселением Томилино (на востоке южной части),
- с районом Некрасовка ЮВАО города Москвы (на востоке),
- с городским поселением Красково (на востоке северной части),
- с городским округом Балашиха (на северо-востоке),
- с районом Косино-Ухтомский ВАО города Москвы (на северо-западе),
- с районом Выхино-Жулебино ЮВАО города Москвы (на северо-западе),
- с городским округом Котельники (на юге северной части),
- с городским округом Дзержинский (на западе центральной части),
- с городским округом Лыткарино (на западе южной части и на юге).

В городе выделяют несколько микрорайонов с собственными названиями: посёлок Калинина, микрорайон Октябрьские проезды, 115 квартал, Городок А, Городок Б и микрорайон ВУГИ. В северной части города расположен исторический район Красная Горка, в котором построены «номерные» микрорайоны № 7, № 7а, № 8 и № 8а, а также крупный жилой район Люберецкие поля, который был в июне 2011 года передан Москве. На северо-востоке расположен молодой микрорайон Самолёт.

На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 96 месте из 1113 городов Российской Федерации – 202 918 человек. Люберцы являются шестым по численности населения городом в Московской области и первым по плотности.

<sup>1</sup> По материалам: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

В городе действуют около 25 промышленных предприятий. Наиболее широко представлены машиностроение и металлообработка, производство строительных материалов, деревообрабатывающая и пищевая промышленность.

Основной транспортной магистралью города является Октябрьский проспект (часть автодороги Р105; бывшее Старорязанское шоссе). По южной окраине города также проходит федеральная автодорога М5 «Урал» (Новорязанское шоссе). Дорожная обстановка осложняется тем, что город разделён на несколько частей железными дорогами (Казанское и Рязанское направления, ответвление на Дзержинский и Лыткарино).

В непосредственной близости от микрорайона «Городок Б» расположены выходы станций «Котельники» и «Жулебино» Таганско-Краснопресненской линии Московского метрополитена. В связи со строительством новой Некрасовской линии Московского метрополитена и планируемым пуском её участка «Некрасовка-Косино» в 4 квартале 2018 года, станции «Лухмановская» и «Некрасовка» розовой ветки окажутся в непосредственной близости к микрорайону Красная горка. Возможность дойти до станции «Некрасовка» появится у жителей микрорайона Самолёт.

Местоположение Объекта оценки характеризуется следующими показателями:

Оцениваемый объект обеспечен автомобильными подъездными путями с твердым асфальтовым покрытием, находящимися в хорошем состоянии. Расстояние от центра города Люберцы  $\approx 3$  км, удаленность от ближайшей станции метро: Жулебино  $\approx 1,1$  км. Лермонтовский проспект  $\approx 1,2$  км. Таким образом, в части обеспечения подъездными путями, равно как и удаленности от центра города и метрополитена, расположение оцениваемого объекта, с учетом его текущего назначения, следует считать благоприятным.

Коммерческая инфраструктура развита хорошо. Объект оценки расположен вдоль Октябрьского проспекта, основной транспортной магистрали города. Ближайшее окружение объектов составляют многоэтажные жилые дома современной застройки, объекты социальной и бытовой инфраструктуры.

Характеристика района соответствует требованиям размещения объектов коммерческого (торгово-офисного или свободного) назначения.

Отрицательных факторов не выявлено.

#### **Характеристика и состав Объекта оценки**

##### *Основные сведения об оцениваемом объекте*

Объектом оценки является нежилое помещение, представляющее собой 4-х этажную пристройку к многоквартирному жилому дому. Оцениваемое имущество используется в качестве офисных помещений. На момент проведения оценки оцениваемый объект эксплуатируется.

4-х этажная пристройка к жилому дому, подлежащая настоящей оценке, построена в 2003 г. По результатам визуального осмотра можно сделать вывод, что здание находится в хорошем состоянии, внутренние помещения находятся в хорошем состоянии и не требуют проведения ремонтных работ.

Планировка оцениваемого помещения соответствует размещению в нем торгово-офисных помещений. Вход в оцениваемое помещение организован отдельной входной группой. Оцениваемая часть здания оснащена лифтом и лестницей.

Отделка оцениваемых помещений выполнена с применением современных материалов и технологий с учетом всех технических и санитарных требований, предъявляемых к подобным объектам. Пол – частично керамическая плитка, частично ковролин, стены – оштукатурены и окрашены, потолок – выложен потолочными плитками «Амстронг» с растровыми

светильниками. Заполнение проемов – пластиковые стеклопакеты. Оцениваемые помещения оснащены следующими системами современных инженерных коммуникаций: отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, кондиционирование, система пожарно-охранной сигнализации, телефон, интернет. Перед зданием, в котором расположено оцениваемое помещение, имеется стихийная парковка автомобилей.

На основании представленной Заказчиком информации (свидетельства о государственной регистрации права собственности, выписки из ЕГРН, технического описания помещения и т.д.) были получены данные о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов. Полученные данные о характеристиках объектов недвижимости сведены в **Таблице 7**.

**Таблица 6. Сведения об источниках информации**

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта	Наименование документа или указание на иной источник информации
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	Основные характеристики представлены в <b>Таблице 7</b> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Письмо, предоставленное конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили;</li> <li>- Решение Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года по делу № А41-88870/2015;</li> <li>- Определение Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 года по делу № А41-88870/2015;</li> <li>- Скриншот справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн, полученной с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НД № 310335 от 29.10.2009, 50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2014;-</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости, №50/023/001/2018-7121 от 30.05.2018;</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № 50/023/001/2018-7097 от 30.05.2018;</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, № 77-00-4001/5007/2018-3457 от 14.09.2018;</li> <li>- Техническое описание помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса: помещение № VII, № VIII лит. А в доме №10 корп. 1 по улице Октябрьский проспект, инв. № 124:039-1927 от 17.11.2006;</li> <li>- Справка, предоставленная конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили.</li> </ul>
Имущественные права	Право собственности.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50- НД № 310335 от 29.10.2009, 50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2014;-</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости, №50/023/001/2018-7121 от 30.05.2018;</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных</li> </ul>

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта	Наименование документа или указание на иной источник информации
		правах на объект недвижимости, № 50/023/001/2018-7097 от 30.05.2018; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, № 77-00-4001/5007/2018-3457 от 14.09.2018.
Обременения, связанные с Объектом оценки	Ипотека.	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № 50/023/001/2018-7097 от 30.05.2018; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, № 77-00-4001/5007/2018-3457 от 14.09.2018;
Физические свойства Объекта, износ и устаревания, количественные и качественные характеристики Объекта оценки, другие факторы и характеристики	Описание состава конструктивных элементов и материалов строительных конструкций здания, в котором расположен Объект оценки, представлено в <b>Таблица 7</b> .	- Техническое описание помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса: помещение № VII, № VIII лит. А в доме №10 корп. 1 по улице Октябрьский проспект, инв. № 124:039-1927 от 17.11.2006; - Письмо, предоставленное конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили; - Решение Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года по делу № А41-88870/2015; - Определение Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 года по делу № А41-88870/2015; - Скриншот справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн, полученной с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
Информация о текущем использовании объекта	Оцениваемое имущество используется в качестве офисных помещений. На момент проведения оценки оцениваемый объект эксплуатируется	- Техническое описание помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса: помещение № VII, № VIII лит. А в доме №10 корп. 1 по улице Октябрьский проспект, инв. № 124:039-1927 от 17.11.2006; - Письмо, предоставленное конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили; - Решение Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года по делу № А41-88870/2015; - Определение Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 года по делу № А41-88870/2015; - Скриншот справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн, полученной с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; - Данные визуального осмотра; - Данные Заказчика.
Реквизиты юридического лица - правообладателя Объекта оценки и данные о балансовой стоимости	Реквизиты юридического лица - правообладателя представлены в <b>Таблице 5</b> . Данные о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены.	- Данные Заказчика; - Справка, предоставленная конкурсным управляющим ООО «АКС-ХОЛДИНГ» Э.Т. Моцкобили.

*Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра.*

Подробное описание Объекта оценки представлено в **Таблице 7**.

**Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

**Таблица 7. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

№ п/п	Наименование	4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.
<b>А</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Идентификация объектов</b>		
1	Первичный объект недвижимости (нежилое здание)	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями
2	Вторичный объект недвижимости (Объект оценки)	Нежилое помещение (4-х этажная пристройка)
<b>Базовые сведения о первичном объекте недвижимости</b>		
1	Первичный объект недвижимости (здание)	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями
2	Адрес (местоположение)	Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.
3	Общая площадь, кв. м	14 101,90
4	Группа капитальности	I
5	Площадь застройки, кв. м	н/д
6	Этажность подземная/надземная	подвал/14
7	Строительный объем, куб. м	н/д
8	Год ввода в эксплуатацию	2003
9	Техническое состояние	Хорошее
10	Износ здания по техническому паспорту	н/д
11	Экспертно определенный износ	до 10%
<b>Описание конструктивных элементов первичного объекта недвижимости</b>		
1	Фундаменты	Из сборных ж/б блоков
2	Стены	Каменные, кирпичные
3	Перегородки	Кирпичные
4	Перекрытия	Железобетонные плиты
5	Крыша	н/д
6	Проемы оконные	ПВХ со стеклопакетами
7	Проемы дверные	н/д
8	Отделка наружная	Кирпич без облицовки
9	Водоснабжение	Имеется
10	Канализация	Имеется
11	Отопление	Имеется
12	Кондиционирование (вентиляция)	Имеется
13	Электричество	Имеются
14	Лифты	Стихийная, возле дома
15	Парковка	
<b>Прочие сведения о первичном объекте недвижимости</b>		
1	Назначение	Торгово-офисное
2	Планировка/дизайн	Зальная / Современный
3	Качество строительства	Хорошее
4	Качество отделки	Стандарт
5	Состояние фасадов	Хорошее
6	Состояние интерьеров	Хорошее
7	Благоустройство территории	Тротуарная плитка
8	Озеленение	Отсутствует
9	Прочие улучшения земельного участка (хозяйственные постройки, котельные, забор и т.д.)	-
10	Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Средняя
11	Описание функциональной полезности/неудобств	-
<b>Описание вторичного объекта недвижимости (Объекта оценки)</b>		
1	Текущее использование	Нежилое помещение (4-х этажная пристройка)

№ п/п	Наименование	4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.
А	1	2
2	Полный адрес	Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.
3	Общая площадь, кв. м	606,6
4	Полезная площадь, кв. м	494,6
5	Этаж/Этажность	-1 – 4 этаж
6	Расположение помещения (изолированное, смежное, смежно-изолированное)	смежно-изолированное
7	Высота потолков, м	2,59-3,6
8	Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
9	Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Пол – частично керамическая плитка, частично ковролин, стены – оштукатурены и окрашены, потолок – выложен потолочными плитками «Амстронг» с растровыми светильниками.
10	Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта – косметического, капитального)	Не требует ремонта
11	Физическое состояние помещения	Хорошее
12	Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, вентиляция, система пожарно-охранной сигнализации, телефон, интернет
13	Наличие парковки и вспомогательных помещений	Стихийная парковка возле дома
14	Обеспечение безопасности	Имеется
15	Наличие оборудования для бизнеса	Отсутствует
16	Балансовая стоимость по состоянию на 14.08.2018, руб.	н/д
<b>Юридический статус</b>		
1	Вид права	Собственность
2	Право на объект оценки	ООО «АКС-ХОЛДИНГ»
3	Основание возникновения права	Договор соинвестирования от 25.11.2002г.; Дополнительное соглашение от 01.10.2003 к договору соинвестирования от 25.11.2002г.; Дополнительное соглашение от 15.10.2003 к договору соинвестирования от 25.11.2002г.; Акт приема-передачи здания нежилого назначения от 15.12.2013
4	Номер и дата государственной регистрации права	50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2004
5	Свидетельство о государственной регистрации права	серия 50-НД № 310335 от 29.10.2009
6	Кадастровый (или условный) номер	50:22:0010204:291
7	Обременения	Ипотека

Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, данные визуального осмотра.

### **Сведения об износе, устареваниях**

4-х этажная пристройка к жилому дому, подлежащая настоящей оценки, построена в 2003 г. В соответствии с нормативным сроком службы, износ составляет приблизительно 10%. Состояние оценивается как хорошее, проведение ремонтных работ не требуется.

### **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки**

Оценщик не обладает сведениями относительно количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки.

### **Информация о текущем использовании Объекта оценки**

Функциональное назначение Объекта оценки: помещение торгово-офисного или свободного назначения, представляющее собой 4-х этажную нежилую пристройку к многоквартирному жилому дому.

Текущее и фактическое использование Объекта оценки: оцениваемый объект эксплуатируется в соответствии с целевым назначением - в качестве офисных помещений. На момент проведения оценки оцениваемый объект эксплуатируется.

### **Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

## **8.3. Выводы**

По результатам анализа предоставленных для оценки документов, а также визуального осмотра, проведенного 14 августа 2018 года, Оценщиком были сделаны следующие выводы об Объекте оценки:

1. Объектом оценки является нежилое помещение, представляющее собой 4-х этажную пристройку к многоквартирному жилому дому. Оцениваемое имущество используется в качестве офисных помещений. На момент проведения оценки оцениваемый объект эксплуатируется.
2. Настоящая оценка определяет стоимость права собственности на помещение, принадлежащее ООО «АКС-ХОЛДИНГ».
3. Оцениваемый объект обеспечен автомобильными подъездными путями с твердым асфальтовым покрытием, находящимися в хорошем состоянии. Расстояние от центра города Люберцы  $\approx$  3 км, удаленность от ближайшей станции метро: Жулебино  $\approx$  1,1 км. Лермонтовский проспект  $\approx$  1,2 км. Таким образом, в части обеспечения подъездными путями, равно как и удаленности от центра города и метрополитена, расположение оцениваемого объекта, с учетом его текущего назначения, следует считать благоприятным.
4. Коммерческая инфраструктура развита хорошо. Объект оценки расположен вдоль Октябрьского проспекта, основной транспортной магистрали города. Ближайшее окружение объектов составляют многоэтажные жилые дома современной застройки, объекты социальной и бытовой инфраструктуры. Характеристика района

соответствует требованиям размещения объектов коммерческого (торгово-офисного или свободного) назначения. Отрицательных факторов не выявлено.

5. 4-х этажная пристройка к жилому дому, подлежащая настоящей оценки, построена в 2003 г. В соответствии с нормативным сроком службы, износ составляет приблизительно 10% . Состояние оценивается как хорошее, проведение ремонтных работ не требуется.
6. Состояние оценивается как хорошее, проведение ремонтных работ не требуется.
7. По результатам визуального осмотра можно сделать вывод, что параметры Объекта оценки соответствуют данным правоустанавливающих и технических документов.
8. Права на Объект оценки имеют обременение в виде: Ипотека.
9. Визуальный осмотр, предоставленные документы на Объект оценки позволяют определить характер и объем имущественных прав, существующие обременения и ограничения в пользовании, категорию земельного участка, вид разрешенного использования, размеры, местоположение, конструктивные элементы, т.е. полностью определить количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

## 9. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

### 9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, период предшествующий дате оценки

*Общий макроэкономический анализ по Российской Федерации*

**Основные тенденции социально-экономического развития в январе-июле 2018 года<sup>2</sup>**

*Промышленное производство*

Индекс промышленного производства в июле 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-июле 2018 г. – 103,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в январе-июле 2018 г. – 102,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в июле 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-июле 2018 г. – 104,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-июле 2018 г. – 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в июле 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-июле 2018 г. – 98,4%.

*Сельское хозяйство*

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 503,0 млрд. рублей, в январе-июле 2018 г. – 2105,5 млрд. рублей.

*Строительство*

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июле 2018 г. составил 704,4 млрд. рублей, или 99,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2018 г. – 3626,5 млрд. рублей, или 99,1%.

<sup>2</sup> Источник: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-07-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-07-2018.pdf)

*Транспорт*

В январе-июле 2018 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3242,7 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного – 1501,3 млрд., автомобильного – 142,2 млрд., морского – 18,5 млрд., внутреннего водного – 35,0 млрд., воздушного – 4,2 млрд., трубопроводного – 1541,4 млрд. тонно-километров.

*Розничная торговля*

Оборот розничной торговли в июле 2018 г. составил 2644,5 млрд. рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2018 г. – 17230,7 млрд. рублей, или 102,5%.

В июле 2018 г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в июле 2017г. – 93,6% и 6,4% соответственно).

*Внешняя торговля*

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июне 2018 г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,6 млрд. долларов США (3611,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 36,6 млрд. долларов (2293,4 млрд. рублей), импорт – 21,0 млрд. долларов (1317,9 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в июне 2018 г. сложилось положительное, 15,6 млрд. долларов (в июне 2017г. – положительное, 8,8 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в июне 2018 г. составил 56,9 млрд. долларов США. Экспорт составил 36,7 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,2 млрд. долларов, в государства-участники СНГ – 4,5 млрд. долларов. Импорт составил 20,3 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья – 18,1 млрд. долларов, из государств участников СНГ – 2,2 млрд. долларов.

*Потребительские цены*

В июле 2018 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 99,7%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 101,3%.

*Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2018 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,3%.

*Уровень жизни населения*

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в июле 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 2,0%, в январе-июле 2018 г. – на 2,6% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2018г., по оценке, составила 42640 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,7%, в январе-июле 2018 г. - на 11,1%.

### *Занятость и безработица*

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июле 2018 г. составила 76,3 млн. человек, или 52% от общей численности населения страны.

В июне 2018 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн. человек, или 44,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июне 2018 г. составило 33,3 млн. человек и было больше, чем в июне 2017г., на 364 тыс. человек, или на 1,1%.

Безработица. В июле 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

### *Демография*

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июля 2018 г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России сократилось на 88,7 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось уменьшение численности населения на 17,0 тыс. человек, или на 0,01%). Миграционный прирост на 46,0% компенсировал естественную убыль населения.

**Таблица 8. Основные показатели развития экономики**  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

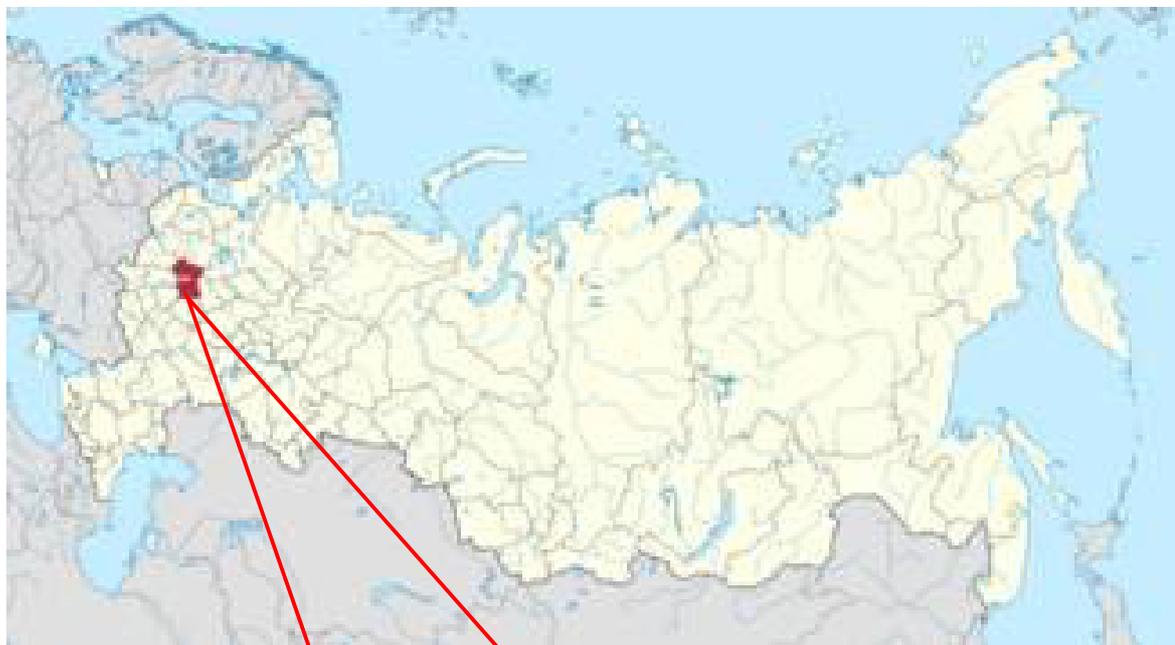
Показатель	2017			2018	2019		
	янв.-февр.	янв.-февр.	янв.-февр.		янв.-февр.	янв.-февр.	янв.-февр.
ВВП (млрд руб.)	199,7	199,7	199,7	199,7	199,7	199,7	199,7
ВВП на душу населения (тыс. руб.)	199,7	199,7	199,7	199,7	199,7	199,7	199,7
Индекс промышленного производства	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс обрабатывающей промышленности	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс строительства	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс розничного товарооборота	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс оптового товарооборота	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс инвестиций в основной капитал	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс государственного долга	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс инфляции	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен производителей	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на потребительские товары	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на услуги	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импорт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспорт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные услуги	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные услуги	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары и услуги	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары и услуги	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги и капитал	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги и капитал	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал и инвестиции	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал и инвестиции	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал, инвестиции и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал, инвестиции и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты и запасы	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты и запасы	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты и запасы	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты и запасы	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты, запасы и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты, запасы и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты, запасы, кредиты и запасы	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты, запасы, кредиты и запасы	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на импортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты, запасы, кредиты, запасы и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Индекс цен на экспортные товары, услуги, капитал, инвестиции, кредиты, запасы, кредиты, запасы, кредиты, запасы и кредиты	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Источник: Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации:  
[http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-07-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-07-2018.pdf)

Вывод: Анализ социально-экономического положения Российской Федерации показывает положительную динамику развития страны. Намечилась тенденция к замедлению спада в экономике.

*Краткая характеристика Московской области<sup>3</sup>*

Дата образования области – 14 января 1929 г. субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.



**Рисунок 5. Карта Московской области**

<sup>3</sup> По материалам:  
<https://ru.wikipedia.org/wiki>



Источник: <https://ru.wikipedia.org>, <https://infourok.ru>

**Географическое положение.** Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

**Природные условия.** Московская область находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет - 6,7 В°С, в июле +19 В°С. Среднегодовой объем выпадения осадков - 450-650 мм. Средняя продолжительность вегетационного периода - 130-140 дней. Большая часть Московской области (северная и центральная) расположена в лесной зоне, и лишь крайний юг - в лесостепной.

На территорию Московской области приходится 8,6 процента общей площади лесного фонда Центрального федерального округа и лесов округа, не входящих в его лесной фонд; 8,5 процента лесных и 8,5 процента лесопокрытых площадей; 10,7 процента запасов древесины. Один из исторически сложившихся видов лесопользования на территории Московской области - заготовка и переработка различных видов дикорастущего растительного сырья (грибов, ягод, орехов, древесных соков и т.д.).

Гидрографическая сеть Московского региона принадлежит к бассейну реки Волга. Самые крупные реки - Ока и Волга протекают по южной и северной окраинам Московской области. Всего по территории Московской области протекает 353 реки, из которых 348 - малые реки. Основными водными артериями Московской области являются реки Москва и Клязьма, а также канал им. Москвы. На территории Московской области создано 72 водохранилища с полным объемом более одного млн. куб. м, наиболее крупными из них являются Белоомутское, Верхнерузское, Икшинское, Клязьминское, Пестовское, Пяловское.

В Московской области расположены особо охраняемые природные территории федерального значения: Приокско-Террасный государственный биосферный заповедник, национальный парк "Лосиный остров", государственный комплекс "Завидово" со статусом национального парка, Ивантеевский дендрологический парк им. А.С. Яблокова, памятник природы "Озеро Киево", ботанический сад Всероссийского института лекарственных растений.

Кроме того, на территории Московской области расположены 151 природный заказник, 80 памятников природы, 171 памятник садово-паркового искусства, 71 заповедный лесной участок, 5 охотничьих заказников (8 участков).

**Население.** Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. (2018). В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается. Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций.

Средняя плотность населения — 169,27 чел/км<sup>2</sup> (2018)[2] — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 81,61[2] % (2018). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском.

**Муниципальное устройство и крупнейшие города.** На территории Московской области расположены 16 районов, 46 городов и поселков городского типа областного подчинения, 5 закрытых административно-территориальных образований:

Административно-территориальные единицы		Муниципальные образования	
Тип	Число	Тип	Число
районы	16	муниципальный район	15
города и ст. образования	46	— область, подпадающая в состав муниципального района	— 50
— города областного подчинения (в том числе территории)	— 23	— поселения, подпадающие в состав муниципального района	— 65
— города областного подчинения (в том числе территории)	— 23		
— поселения областного подчинения (в том числе территории)	— 0		
посёлки городского типа областного подчинения	0		
		городской округ	15

Источник: <https://ru.wikipedia.org>, <http://ksp.tmbreg.ru/14.html>

**Экономика.** Московская область - один из наиболее динамично развивающихся субъектов Российской Федерации. По валовому региональному продукту, объёму промышленного производства, поступлению иностранных инвестиций, обороту розничной торговли, объёму платных услуг населению, объёму доходов бюджета Московская область занимает лидирующие места в Центральном федеральном округе.

**Промышленность.** По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы). Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. Развита машиностроение, металлообработка, промышленность строительных материалов, производство потребительских товаров. В царской России ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области). Были развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел).

**Сельское хозяйство.** На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. Около 40 % территории Московской области используется в сельском хозяйстве; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. В южной части области, особенно к югу от Оки, более 50 % земель используется в сельском хозяйстве. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади отведены под посевы зерновых: (пшеницы, ячменя, овса, ржи). Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство, например, в г. Московский имеется крупнейший в Европе тепличный комплекс. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Объёмы производства в аграрном секторе резко сократились. В частности, в 2000-е годы, по сравнению с 1970-80-ми годами, производство зерна упало более чем в 3 раза, картофеля — в 2,5 раза, овощей — на треть, скота и птицы на убой — на 30 %, молока — в 2 раза, яиц — в 4 раза.

В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий рыбу, живую икру и личинки.

**Основные экономические и социальные показатели Московской области за январь-июнь 2018 года<sup>4</sup>**

**Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития Московской области за январь-июнь 2018 года**

Наименование показателя	январь-июнь 2017 года	январь-июнь 2018 года	июнь 2018 года
	к % к соответствующему месяцу предыдущего года		к % к июню 2017 года
Индекс промышленного производства	111,3	109,0	109,0
Строительств	113,4	104,8	108,8
Ввод в действие жилых домов	109,3	113,2	104,0
Новостройки (млн кв. м)	106,8	142,2	•
Розничная торговля	100,0	107,1	107,1
Платежи р/сч.	101,6	109,3	97,9
Заработная плата (млн руб.)	107,3	109,4	102,0
Среднемесяц. руб./чел.	48 477	48 480	•
Процент безработных по МРОТ, % к численности экономически активного населения в области в целом – июнь 2018	3,4	3,6	•
Инфляция (к % к соответствующему месяцу)	101,7	100,1	100,5

Источник: Официальный сайт Министерство экономики и финансов Московской области <http://mef.mosreg.ru/>

**Индекс промышленного производства** в январе-июне 2018 года по сравнению с январем-июнем 2017 года составил 109,0 процента.

**Строительная деятельность.** В январе-июне 2018 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 139,5 миллиарда рублей, что на 4,8 процента выше уровня января-июня 2017 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 67,8 миллиарда рублей, что на 9,4 процента выше уровня января-июня 2017 года.

**Жилищное строительство.** В январе-июне 2018 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 51355 новых квартир общей площадью 3928,8 тысячи квадратных метров, что на 33,2 процента больше, чем в январе-июне 2017 года. В сельской местности введено 1563,7 тысячи квадратных метров жилья, что составило 39,8 процента от общего ввода.

За январь-июнь 2018 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2048,9 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 52,2 процента.

<sup>4</sup> Источники: <http://www.msko.gks.ru/>

Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в июне 2018 года, составила для застройщиков 47327 рублей (в июне 2017 года – 53581 рубль).

Из числа введенных в действие за январь-июнь 2018 года зданий 98,4 процента составляют здания жилого назначения.

**Сельское хозяйство.** поголовье крупного рогатого скота на конец июня 2018 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 204,2 тысячи голов (из него коров – 96,7 тысячи голов), свиней – 353,1 тысячи голов, овец и коз – 62,2 тысячи голов, птицы – 10802,9 тысячи голов. По сравнению с соответствующей датой 2017 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось на 0,5 процента, овец и коз - на 1,6 процента, птицы - на 5,5 процента, поголовье свиней увеличилось на 9 процентов.

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-июне 2018 года составили 3483 килограмма, в январе-июне 2017 года – 3369 килограммов, яйценоскость кур-несушек в январе-июне 2018 года – 99 яиц, в январе-июне 2017 года – 126 яиц.

**Оборот розничной торговли** в июне 2018 года составил 196,9 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 110,7 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июне 2018 года – 1078,1 миллиарда рублей, и 107,1 процента.

В январе-июне 2018 года оборот розничной торговли на 98,6 процента формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,4 процента.

В январе-июне 2018 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства составил 72,5 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2018 года составил 46 процентов, непродовольственных товаров – 54 процента.

**Индекс потребительских цен и тарифов** на товары и услуги населению в июне 2018 года составил 100,53 процента. Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары, в июне 2018 года по сравнению с маем увеличился на 0,09 процентных пункта и составил 100,25 процента.

**Уровень жизни населения.** В мае 2018 года по оценке, **денежные доходы** населения на территории Московской области сложились в сумме 319295 миллионов рублей, **денежные расходы** населения – 279901,4 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 39393,6 миллиона рублей.

Из общего объема денежных доходов в мае 2018 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 255250,9 миллиона рублей, уплату налогов и разнообразных взносов – 32750,8 миллиона рублей, покупку валюты – 1857,8 миллиона рублей.

В мае 2018 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 42553,5 рубля, расходы – 37303,3 рубля. По сравнению с маем 2017 года, среднедушевые номинальные денежные доходы в мае 2018 года увеличились на 6,2 процента.

**Среднемесячная начисленная заработная плата** работников организаций в мае 2018 года составила 50614,4 рубля и по сравнению с апрелем 2018 года увеличилась на 2 процента, по сравнению с маем 2017 года на 9 процентов.

**Величина прожиточного минимума** в расчете на душу населения в целом по Московской области в I квартале 2018 года Постановлением Правительства Московской области от 25.06.2018 года №402/21 установлена в размере 11608 рублей, в том числе для трудоспособного населения – 12841 рубль, для пенсионеров – 8701 рубль, для детей – 11396 рублей.

**Численность рабочей силы** (населения в возрасте 15 лет и старше) в июне 2018 года по итогам выборочного обследования рабочей силы 4145 тысяч человек.

В численности рабочей силы 4037 тысяч человек квалифицировалась как занятые экономической деятельностью и 108 тысяч человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

*Вывод: Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что в регионе продолжается экономический рост. Анализ показывает, что Московская область по территории, численности населения и экономическому потенциалу обладает благоприятными условиями для развития.*

## **9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

### **9.2.1. Общие данные о сегментации рынка недвижимости**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*
2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*
3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*
2. *Условно доходная недвижимость.*
3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*
2. *Редкие объекты.*
3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*
2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*
2. *Готовые объекты.*
3. *Не завершенные строительством объекты.*
4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Источник:  
<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

В данном случае с учетом типа Объекта оценки Оценщиком проводится анализ рынка коммерческой недвижимости (торгово-офисного или свободного назначения), расположенной в Московской области.

## 9.2.2. Рынок коммерческой недвижимости торгово-офисного назначения

### Классификация офисных помещений

При классификации *офисных помещений* в каждом городе, регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

Существуют мировые стандарты в сфере офисной недвижимости, например, разработанные Британским советом по офисным зданиям (British Council for Offices), а также международные стандарты ВОМА. В мировой практике офисные здания делятся на следующие категории: «А», «В» и «С», но в условиях российского рынка офисов такая классификация не вполне применима. В настоящий момент в России не существует единой утвержденной классификации, а среди наиболее известных из них можно отметить классификации: главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника, Московского исследовательского форума, а так же Поволжского Антикризисного Института. Эти классификации опираются на одни и те же группы критериев и различаются лишь в их субъективном ранжировании.

Рассмотрим методику и результаты типизации (классификации) Объекта офисной недвижимости по качеству<sup>6</sup> (см. **Таблица 10**). В ее основе лежат 10 групп характеристик Объекта офисной недвижимости, существенно влияющих на уровень цен и арендных ставок:

- назначение Объекта (принятые названия);
- возраст здания;
- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инженерия;
- инфраструктура и сервис;
- паркинг;
- управление зданием.

**Таблица 10. Классификация офисных помещений**

Наименование	Описание	
	Характеристика	Значение
Класс А	Принятое название	Бизнес-центры
	Возраст здания	Новое строительство
	Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом
	Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)
	Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами

<sup>6</sup> [http://realtymarket.ru/docs/lib\\_58.htm](http://realtymarket.ru/docs/lib_58.htm)

Наименование	Описание	
	Характеристика	Значение
	Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление
	Инженерия	Высококачественная зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)
	Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха
	Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.
	Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
	<b>Класс В</b>	Назначение
Возраст здания		Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки
Расположение		Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
Конструктивные решения		Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков
Планировочные решения		Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)
Инженерия		Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)
Инфраструктура и сервис		Менее широкий спектр услуг
Паркинг		Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест
Управление зданием		Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием
<b>Класс С</b>	Принятое название	Офисные здания
	Возраст здания	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения
	Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
	Конструктивные решения	Возможность установки подвесных потолков
	Планировочные решения	Достаточно эффективные поэтажные планы
	Архитектура и отделка	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам
	Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха
	Инфраструктура и сервис	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха
	Паркинг	Недостаточное количество машиномест
	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
<b>Класс D</b>	Назначение	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
	Возраст здания	Более 10 лет
	Расположение	

Наименование	Описание	
	Характеристика	Значение
	Конструктивные решения	Требования не предъявляются
	Планировочные решения	Достаточно эффективные поэтажные планы
	Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
	Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
	Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
	Паркинг	
	Управление зданием	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения
	<b>Класс E</b>	Назначение
Возраст здания		Требования не предъявляются
Расположение		
Конструктивные решения		
Планировочные решения		
Архитектура и отделка		Более или менее качественный ремонт
Инженерия		Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис		Требования не предъявляются
Паркинг		
Управление зданием		
<b>Класс F</b>	Назначение	То же, что класс E, но не приспособленные под офисы и не отремонтированные (неотделанные)
	Возраст здания	То же, что класс E
	Расположение	
	Конструктивные решения	
	Планировочные решения	
	Архитектура и отделка	Требуется реконструкция и ремонт (отделка)
	Инженерия	То же, что класс E
	Назначение	
	Паркинг	
	Управление зданием	

Источник: [http://realtymarket.ru/docs/lib\\_58.htm](http://realtymarket.ru/docs/lib_58.htm)

#### *Классификация торговых помещений*

При классификации *торговых помещений* должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта, принятые названия;
- товарная специализация;
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- расположение;
- конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

Кроме того, удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на торговой площади. Важную роль играют возраст здания и качество отделки.

На основе перечисленных параметров можно выделить следующие классы торговых помещений:

I - торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;

II - торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;

III - супермаркеты и универсамы;

IV - салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;

V - универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины и т.п.;

VI - павильоны и киоски;

VII - павильоны, киоски, «магазины-стекляшки»;

VIII - бутик;

IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, как то: первые этажи и подвалы жилых домов. Между собой различаются качеством ремонта.

Более подробная классификация торговой недвижимости по указанным выше признакам приведена в **Таблице 11**.

**Таблица 11. Классификация торговых помещений**

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
I	Класс 1	Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), мегамолл, гипермолл
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Максимально широкое развитие дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного (развлекательные центры, мультиплексы, фудкорты, луна-парк, боулинг, детская площадка, каток, внутримагазинный транспорт, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники, офисные помещения и гостиница и т. п.)
		Расположение	У вокзалов, на главных транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Планировочные решения	Оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы)
		Конструктив, архитектура и отделка	Современный комплекс капитальных зданий модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением ярких пластмасс, стекла, синтетических материалов.
		Паркинг	Охраняемые стоянки (не менее 1 на 50 кв. м торговой площади)
	Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	
II	Класс 2	Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торговый центр (ТЦ), гипермаркет
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
		Основной потребитель	Средний класс
	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Расположение	Наличие дополнительных услуг и сервиса (химчистка, фотолаборатория, банкомат, обменный пункт, бар, кафетерий, парикмахерская, солярий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, детская игровая комната, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники и др.)
		Расположение	На главных площадях и транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Конструктив, архитектура и планировочные решения	Современный комплекс капитальных зданий или одно здание модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением натуральных и синтетических материалов. Планировочные решения оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы)
		Паркинг	Охраняемые стоянки
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
		III	Класс 3
Товарная специализация	Универсальные - все виды продовольственных либо непродовольственных товаров (от массовых до элитных)		
Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций		
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)		
Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов ("проходимое место")		
Конструктив, архитектура и планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном этаже). Качественная реконструкция и отделка. Удобная организация потока покупателей		
Паркинг	Наличие парковки		
Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания		
IV	Класс 4	Масштаб объекта, принятые названия	Салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир и т. д.
		Товарная специализация	Комбинированные - реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса
		Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов
		Конструктив, архитектура и планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Хай-тек, модные стили, модные материалы. Удобная организация потока покупателей
		Паркинг	Наличие парковки
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
V	Класс 5	Масштаб объекта, принятые названия	Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т.д.
		Товарная специализация	Универсальные, либо специализированные на отдельных товарных группах, в средней и нижней ценовой нише
		Основной потребитель	Жители данного района
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Нижние этажи в жилом или офисном здании либо отдельно стоящее здание. Стандартный косметический ремонт
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
VI	Класс 6	Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише
		Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	У станций метро, на улицах и площадях, пешех туристских маршрутах
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
VII	Класс 7	Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск, магазин, "стекляшка"
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише (включая дешевый импорт, подделки)
		Основной потребитель	Жители микрорайона, пенсионеры, нижние доходные группы населения
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	Внутри микрорайона, двора, на рынке
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
VIII	Класс 8	Масштаб объекта, принятые названия	Бутик
		Товарная специализация	Узкоспециализированные товары одной знаковой фирмы мирового класса, наивысшей ценовой ниши
		Основной потребитель	Элита
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	На улицах и в районах с элитной застройкой
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Помещение небольшого объема в элитном доме, изысканная классика, натуральные материалы
		Паркинг	Наличие парковочных мест
		Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение
IX	Класс 9	Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
X	Класс 10	Конструктив, архитектура и планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется
		Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное
		Конструктив, архитектура и планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Требуется реконструкция и ремонт
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется

Источник: [http://realtymarket.ru/docs/met\\_13.htm](http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm)

#### Расположение

Что касается местоположения, то практически в каждом населенном пункте Московской области и субъекте Российской Федерации представлены здания и помещения торгового назначения.



Источник: [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/)

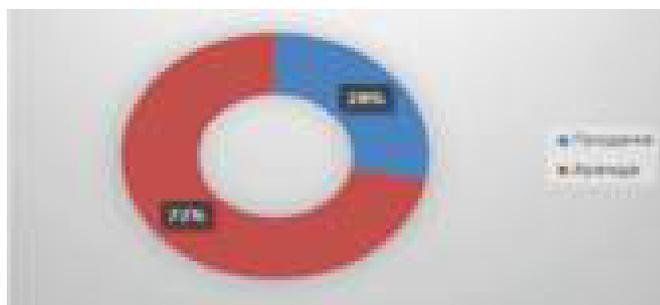
### **9.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значения цен**

#### **9.3.1. Рынок коммерческой недвижимости**

*Обзор рынка недвижимости торгово-офисного назначения Московской области<sup>7</sup>*

На конец 2017 года в Московской области предлагается к продаже и аренде более 7 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Предложение по аренде по-прежнему превалирует над продажей. По сравнению с 1 полугодием 2017 года количество заявленных предложений к продаже по отношению к концу 2017 года уменьшилось на 14,9%, по аренде - на 5,26%.

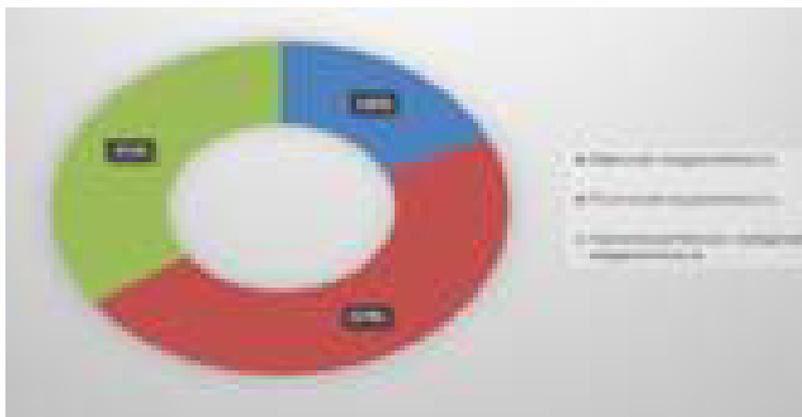


**Рисунок 6. Распределение заявленных предложений к продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области, на конец 2017 года**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 47%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 35%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 18%. По сравнению с 1 полугодием 2017 года, количество заявленных предложений к продаже офисной недвижимости, по отношению к концу 2017 года, уменьшилось на 36,82%, по торговой недвижимости - увеличилось на 0,21%, по производственно-складской недвижимости – уменьшилось на 16,97%.

<sup>7</sup> С использованием материалов «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».



**Рисунок 7. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

Доля торговой недвижимости из общего числа заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области составляет – 31%, доля производственно-складской недвижимости составляет – 42%, наименьшую долю рынка занимает офисная недвижимость, которая составляет – 27%. По сравнению с 1 полугодием 2017 года, количество заявленных предложений к аренде офисной недвижимости, по отношению к концу 2017 года, увеличилось на 24,73%, по торговой недвижимости - увеличилось на 17,81%, по производственно-складской недвижимости – уменьшилось на 26,95%.

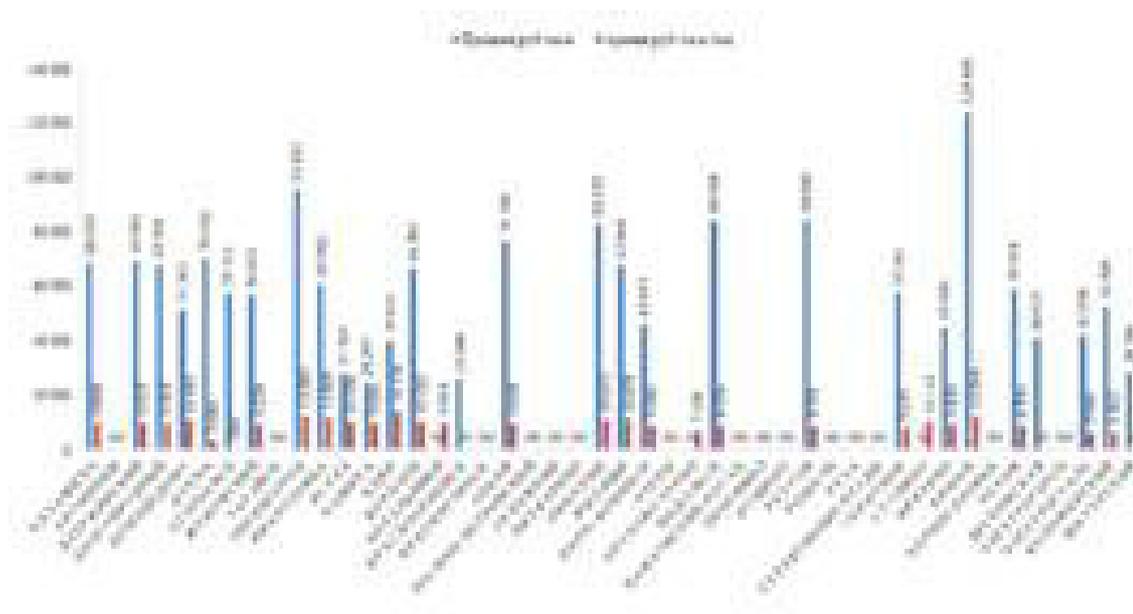


**Рисунок 8. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типу недвижимости**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

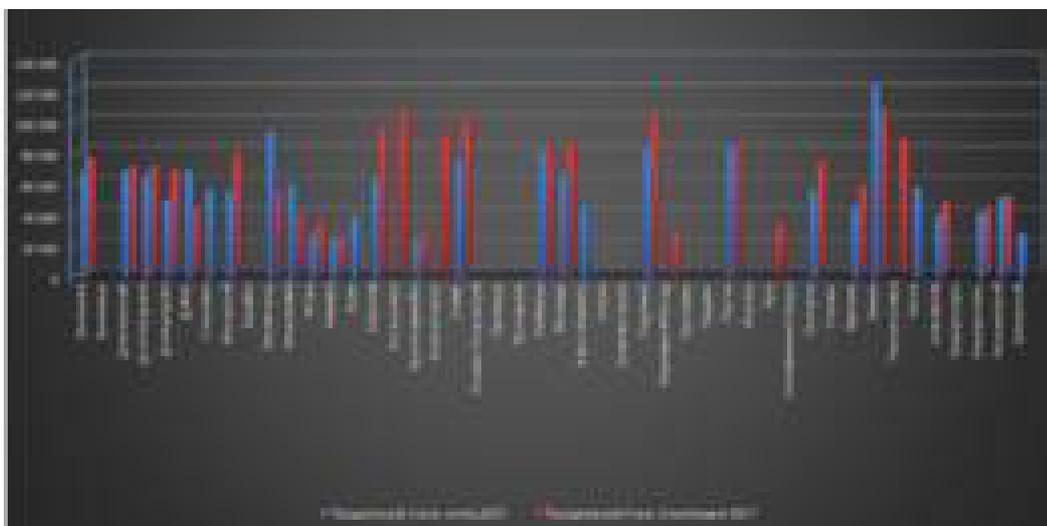
Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Химках, которая составляет 124 445 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Красноармейске – 25 688 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Зарайске, Красногорске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озерах, Орехово-Зуево, Павловском посаде, Протвино, Пушкино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Ступино, Черноголовке, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Клину и составила 14 124 рублей в год, наименьшая в Егорьевске – 200 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Бронницах, Зарайске, Красноармейске, Красногорске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озерах, Павловском Посаде,

Протвино, Пушкино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.



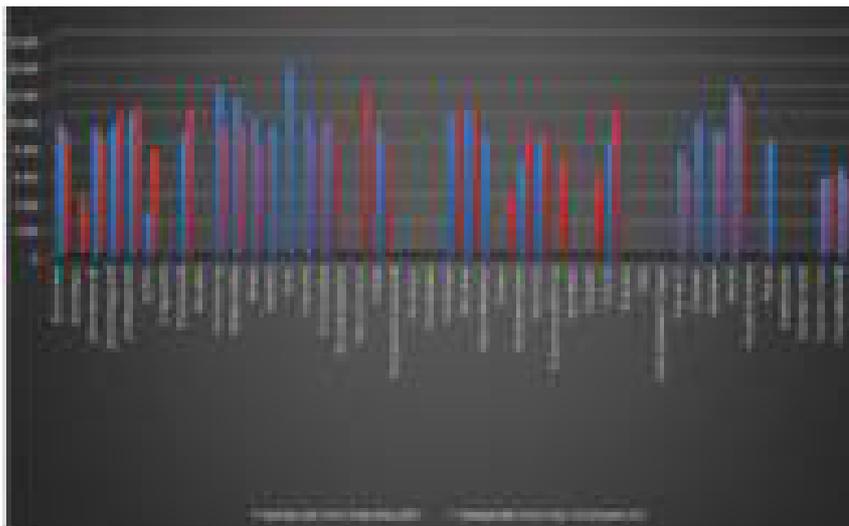
**Рисунок 9. Средняя стоимость офисной недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*



**Рисунок 10. Динамика изменения средней стоимости продажи офисной недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

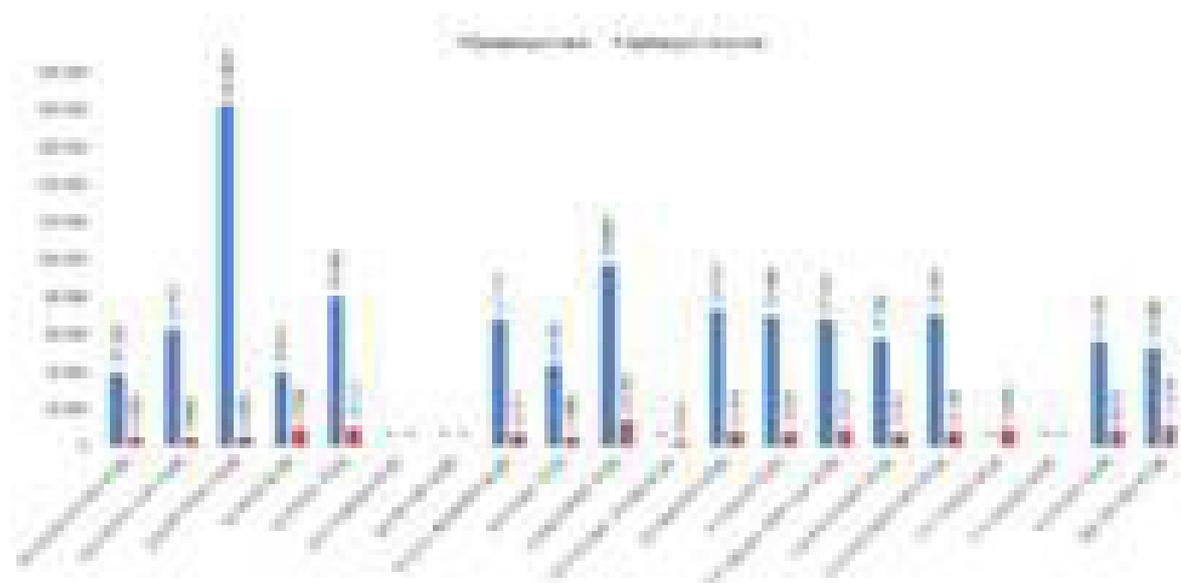


**Рисунок 11. Динамика изменения средней стоимости аренды офисной недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

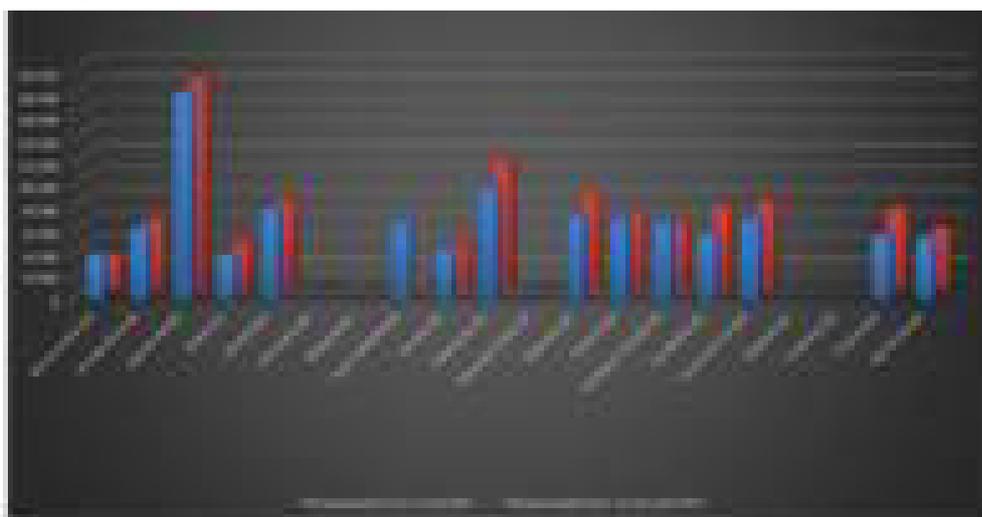
Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Наро-Фоминске и составила 6 993 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Химках и составила 180 000 рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Реутове и составила 453 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Химках и составляет 49 740 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 182 496 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Волоколамском районе – 39 539 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 14 391 рубль в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 3 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском, Можайском и Талдомском районах.



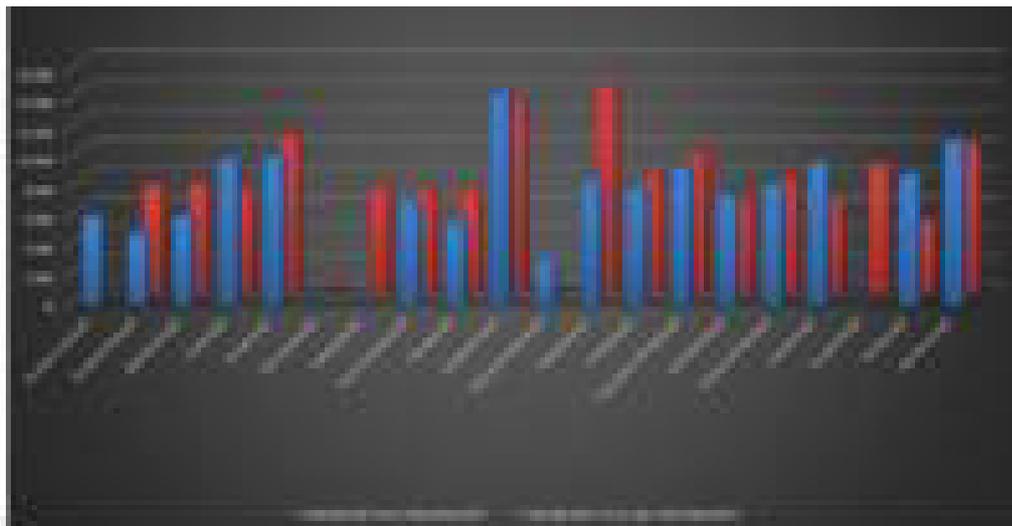
**Рисунок 12. Средняя стоимость офисной недвижимости по районам Московской области**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*



**Рисунок 13. Динамика изменения средней стоимости продажи офисной недвижимости по районам Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

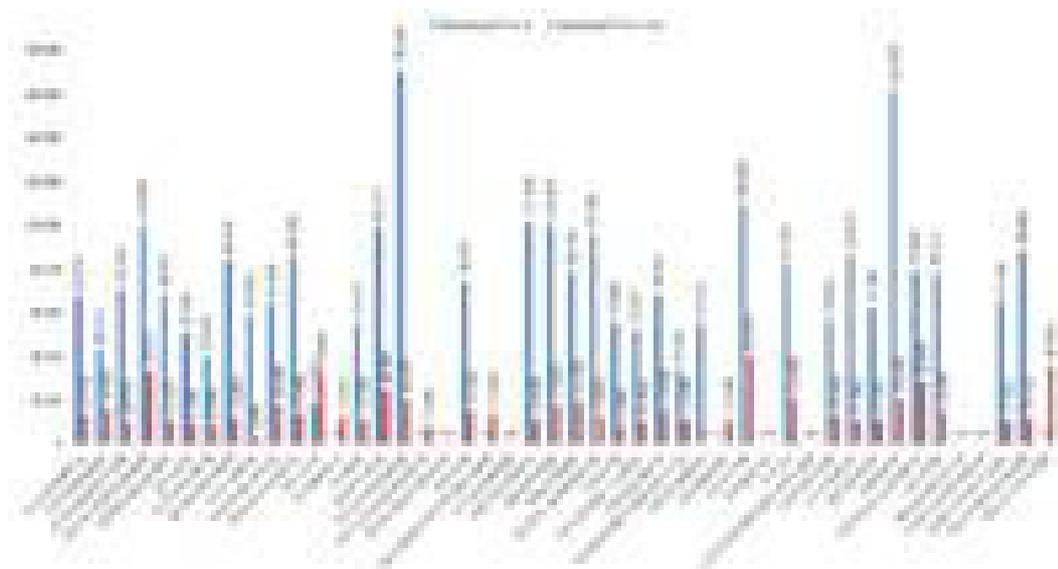


**Рисунок 14. Динамика изменения средней стоимости аренды офисной недвижимости по районам Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

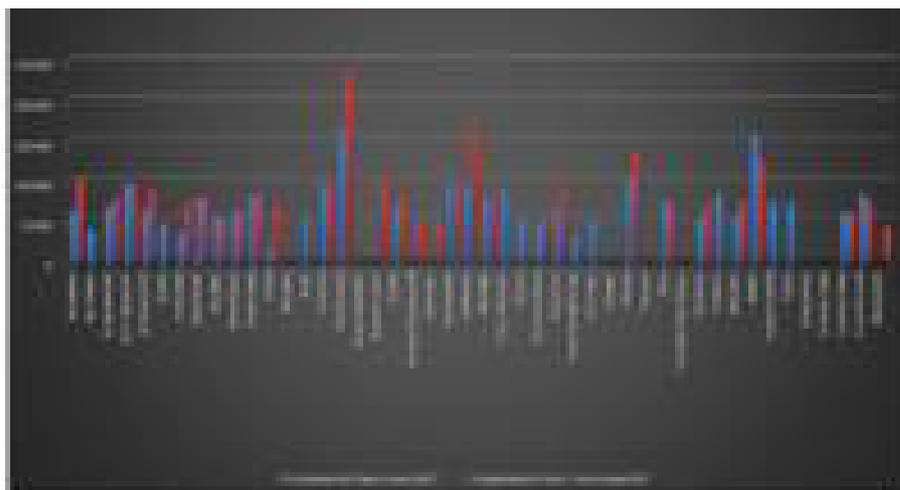
Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в районах Московской области в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 6 993 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386 598 рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Наро-Фоминском районе и составила 1200 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 122 400 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 170 269 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Истре – 19 126 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Кашире, Красноармейске, Красногорске, Лосино-Петровске, Луховцах, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Шаховском, Электрогорске и Шатурском районе. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Реутове и составила 40 679 рублей в год, наименьшая в Красноармейске и Озерах, которая составила 9 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Красногорске, Луховцах, Рошале, Серебряных Прудах, Шаховском, Электрогорске.



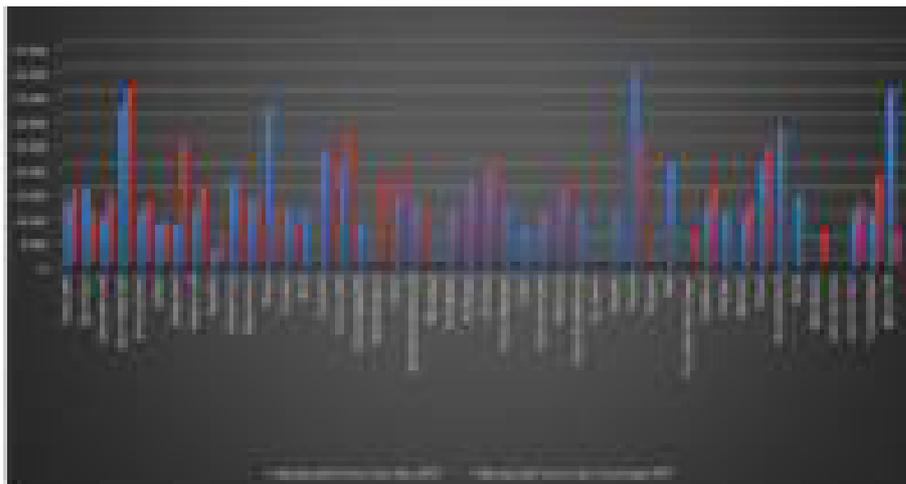
**Рисунок 15. Средняя стоимость торговой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*



**Рисунок 16. Динамика изменения средней стоимости продажи торговой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

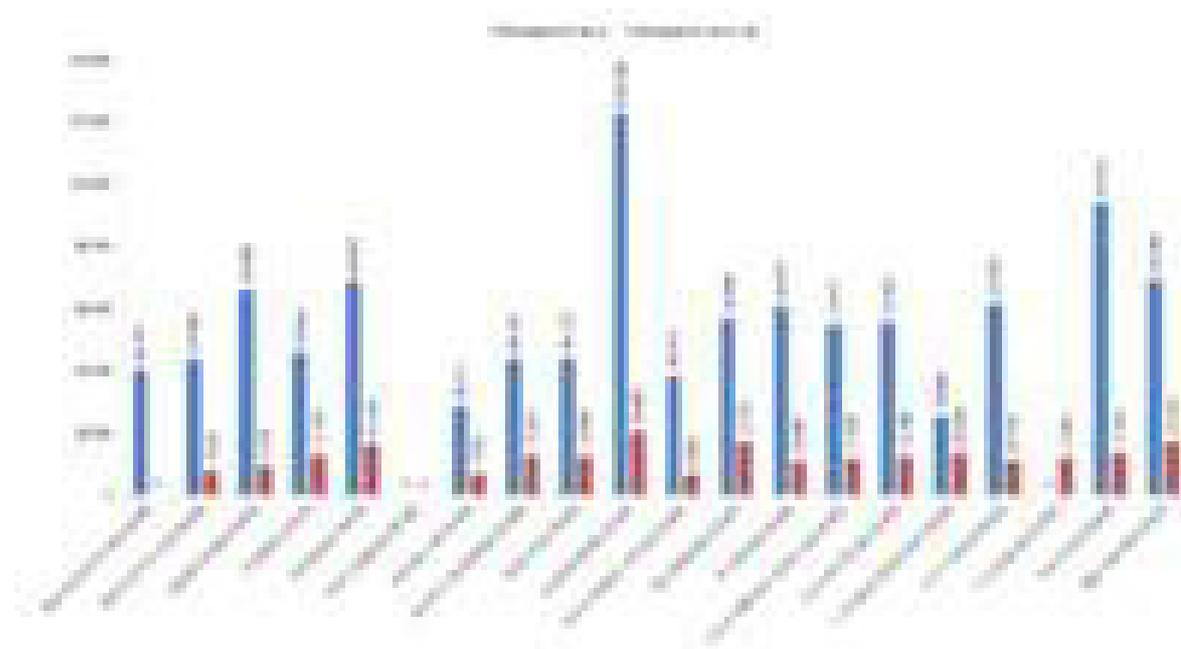


**Рисунок 17. Динамика изменения средней стоимости аренды торговой недвижимости по крупным городам, ПГТ областного подчинения и районам (в границах городских округов) Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

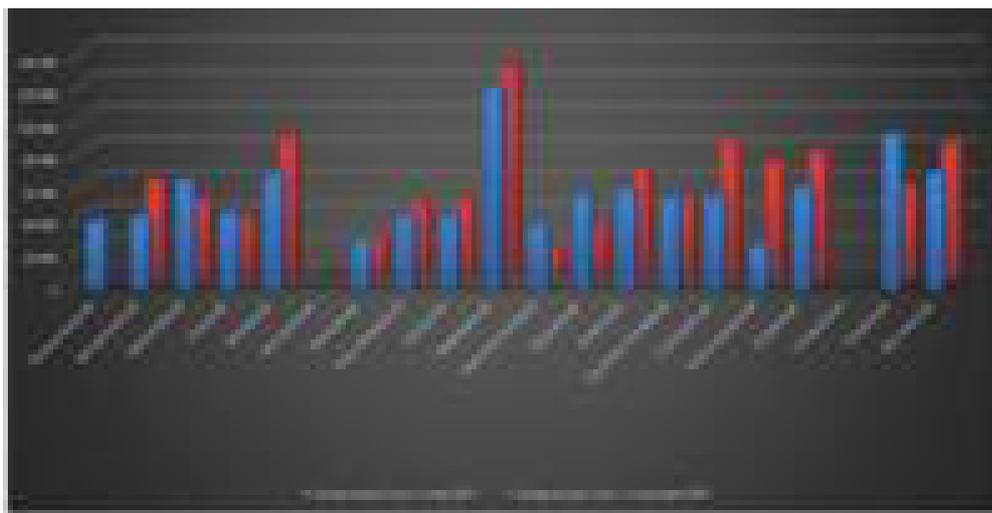
Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> по крупным городам, ПГТ областного подчинения (в границах городских округов) и районам (в границах городских округов) Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Истре и составила 10 000 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Котельниках и составила 321 927 рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Химках и составила 480 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Реутове и составила 175 610 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 122 620 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Солнечногорском районе – 25 489 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 20 487 рублей в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 6 436 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском и Лотошинском районах.



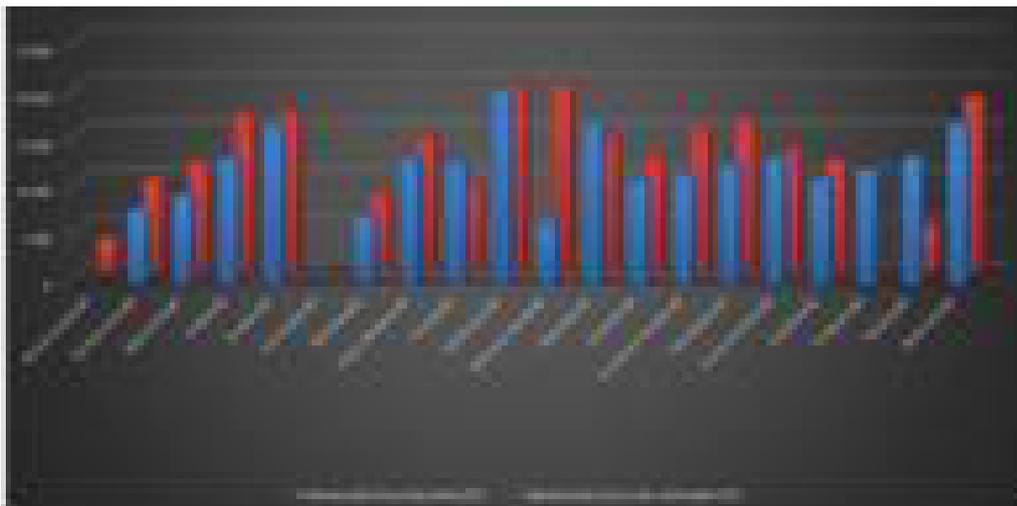
**Рисунок 18. Средняя стоимость торговой недвижимости по районам Московской области**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*



**Рисунок 19. Динамика изменения средней стоимости продажи торговой недвижимости по районам Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*



**Рисунок 20. Динамика изменения средней стоимости аренды торговой недвижимости по районам Московской области за 2017 год**

*Источник: «Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области на конец 2017 года», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».*

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в районах Московской области в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Клинском районе и составила 2 571 рубль, максимальная стоимость была зафиксирована в Дмитровском районе и составила 386 598 рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Солнечногорском районе и составила 828 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 162 000 рублей в год.

Ниже представлены данные о предложении объектов торгово-офисного, расположенные в г. Москве и г. Люберцы Московской области, выставленные на продажу и предлагаемые в аренду, которые показывают объем и структуру предложения по продаже коммерческого назначения, а также ценовые диапазоны (см. **Таблицах 12-13**).

**Таблица 12. Анализ цен предложения по продаже недвижимости торгово-офисного или свободного назначения, расположенной в г. Москва и г. Люберцы Московской области**

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Святоозёрская улица, 4	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_197.6_m_1488725750">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_197.6_m_1488725750</a>	Продается арендный бизнес. Все арендаторы "старые". Напротив "Косино Парк". Скоро открытие станции метро.	197,60	15 000 000	75 911
2	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект г, Татьяны Макаровой ул, д. 4	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_124_m_951242050">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_124_m_951242050</a>	кн-0016545: м.Выхино, 10 минут транспортом, район Кожухово, ул. Татьяны Макаровой д.4. Предлагается на продажу помещение свободного назначения общей площадью 124 кв.м с отдельным входом, расположенное на первом этаже жилого дома в 200 метрах от открывающейся в 2018 году станции метро "Улица Дмитриевского". Помещение без отделки, три канализационных стояка, высота потолков 2,6 м, пандус. Дом расположен на пешем потоке от станции метро вглубь жилого массива, все дома в микрорайоне заселены. Возможное использование: услуги, обучение, торговля, офис.	124,00	10 500 000	84 677
3	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Святоозёрская улица, 15	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_73.90_m_1602282737">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_73.90_m_1602282737</a>	СОБСТВЕННИК физ.лицо. ПРЯМАЯ свободная продажа. Отдельное помещение свободного назначения 73,9 м. На 1 этаже многоквартирного дома. Свой собственный отдельный вход с улицы, свой козырек и пандус для заезда колясок. Смотрите фото, планировка. 4 комнаты + санузел. 23.3 + 21.4 + 12.3 + 11.6 , (в большой комнате есть дополнительный стояк для санузла, можно сделать второй, или выбрать один для удобного расположения) Все центральные коммуникации. Отопление, электричество, горячая и холодная вода, канализация. Две комнаты на улицу, две комнаты во двор. кадастровый номер 77:03:0010008:26803 Это район Москвы, мрн. Кожухово, Восточный Административный Округ. осенью открытие МЕТРО "Лухмановская" - 730 метров пешком. Сейчас через каждые 5 минут ходят автобусы ( три маршрута от метро Выхино, один от	73,90	5 695 000	77 064

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
				Новокосино)			
4	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Москва, Привольная ул, 1к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_ot_sobstvennika_285.4_m_744879350">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_ot_sobstvennika_285.4_m_744879350</a>	Предлагаем приобрести торговое помещение, от собственника, на улице Привольная. Объект имеет площадь 285,4 кв. м и находится в одном уровне — на первом этаже жилого дома на первой линии. Имеет два входа — с улицы (центральный) и со двора. Планировки коридорно-кабинетные, есть два санузла, помещение под кухню, комнату отдыха. Внутри выполнен ремонт, подключены и действуют коммунальные сети, есть телефония, Интернет, установлены сплит-системы. Предыдущий арендатор — медицинский центр, поэтому предлагаемое помещение идеально подходит под клинику, стоматологию, но может также использоваться под банк, офис компании, образовательный центр и т. п. Звоните!	285,40	65 000 000	80 000
5	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Руднёвка, 18	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_1486882664">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_1486882664</a>	1й этаж, два отдельных входа с улицы и со двора, евро ремонт, огромный жилой массив и пешеходный трафик, сдано в аренду под салон красоты и магазин детских товаров, арендная ставка 80000 р. в месяц. Собственник.	82,00	7 500 000	91 463
6	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Татьяны Макаровой, 10	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_201_m_1553588366">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_201_m_1553588366</a>	Продается нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома. Помещение разделено на 6 комнат/офисов. Отдельно оборудована кухня, ресепшн, совмещенный санузел, общая площадь — 201 м2. В 10 минутах ходьбы строится новая станция метро. Район густозаселён, развита вся инфраструктура, удобные маршруты наземного транспорта. Технически помещение исправно, заключены договоры на обслуживание электроэнергией, водоснабжение, отопление, канализация, охранная и противопожарные системы, телефония и интернет. Помещение имеет 2 отдельных входа. Крыльцо, над которым возможно размещение рекламной информации.	201,00	22 500 000	111 940
7	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Москва, Лермонтовский	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2400_m_1505098673">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2400_m_1505098673</a>	Помещение встроено-пристроенное к жилому дому, расположено на первой линии домов при въезде в мкр. Жулебино (вечерняя сторона) у	2 400,00	590 000 000	245 833

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
		проспект, 2к1		метро "Лермонтовского проспект". Интенсивные пешеходный и автомобильный трафик, удобная парковка. Основной арендатор "Азбука Вкуса" Высокие рекламные возможности. Общая площадь - 2 400 кв.м. (1-й этаж - 1900 кв.м., подвал - 500 м2). Все перегородки некапитальные.			
8	Помещение свободного назначения	г.Москва, м. Лермонтовский проспект, Оренбургская улица, 18	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_340_m_1188232314">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_340_m_1188232314</a>	Предлагается отдельно стоящее одноэтажное здание 340 кв.м. расположенное на земельном участке 7,24 сот. Земля и здание в собственности. Коммуникации: эл-во 80 кв/т, центральное водоснабжение. От собственника	340,00	82 000 000	241 176
9	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Вертолётчиков, 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_149.8_m_1548501828">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_149.8_m_1548501828</a>	Продается помещение свободного назначения, 149,8 м2 на 1 этаже 25-этажного дома. Планировка кабинетного типа. В помещение есть два входа. Один с дома, другой со двора. Прекрасное расположение и развитая инфраструктура района, высокая проходимость.	149,80	18 750 000	125 167
10	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Вертолётчиков, 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_158_m_1032796629">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_158_m_1032796629</a>	Продается помещение свободного назначения в районе г.Москвы, ЮВАО, "Некрасовка". Площадь: 158 м2. Внутри планировка кабинетного типа. В помещение ведут три входа. Два из дома, с фасадной стороны здания, один со двора. Помещение расположено на 1 этаже 25-этажного жилого дома. Первая линия домов, вдоль проезжей части ул.Вертолетчиков. Пешая доступность строящаяся станция м.Некрасовка (5 минут), открытие 2018 год.	158,00	19 775 000	125 158
11	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Вертолётчиков, 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_59.4_m_1244285968">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_59.4_m_1244285968</a>	Москва, ЮВАО, мкрн. Некрасовка, Помещение свободного назначения на первом этаже 25-этажного жилого дома. Планировка кабинетного типа. Большинство перегородок не несущие стены, возможна перепланировка. Есть свой вход с фасадной стороны здания. Первая линия домов вдоль проезжей части ул.Вертолетчиков, вся стоимость в договор. 5 мин. пешком от строящейся станции метро Некрасовка(2018). Прекрасное расположение и высокая проходимость.	59,40	8 935 000	150 421

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
12	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Вертолётчиков, 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_62.4_m_1246488884">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_62.4_m_1246488884</a>	Продается помещение свободного назначения в г. Москва, ЮВАО, район "Некрасовка", площадью 62,4 м2. Помещение расположено на 1 этаже 25-этажного жилого дома. Внутри планировка кабинетного типа, причем перегородки не несущие. Возможна перепланировка. Есть санузел и свой вход с фасадной стороны здания. Удачное расположение дома, высокая проходимость. Первая линия домов вдоль проезжей части ул.Вертолетчиков, вся стоимость в договоре. 5 мин. пешком от строящейся станции метро Некрасовка(2018).	62,40	8 729 800	139 901
13	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, ул. Липчанского, д. 8	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_131.2_m_1581398363">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_131.2_m_1581398363</a>	Москва, ЮВАО, мкрн. Некрасовка. Продается помещение свободного назначения на первом этаже жилого дома площадью 131,2 м2. Внутри кабинетная планировка. Перегородки между комнатами не несущие, возможна перепланировка. Отдельный вход со двора. Первая линия. Удобное расположение, высокая проходимость. 5 мин. пешком от строящейся станции метро Некрасовка(2018). Вся сумма в ДКП.	131,20	16 425 000	125 191
14	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Руднёвка, 14	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_78.9_m_1470821008">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_78.9_m_1470821008</a>	Продается нежилое помещение № VIII на 1-м этаже жилого панельного дома. Помещение свободного назначения квартирного типа с отдельным входом. Продажа производится по аукциону (необходимо приобрести электронно-цифровую подпись - ЭЦП), который состоится 12 сентября. Размер задатка составляет 30% от первоначальной цены. Срок подачи заявок до 6 сентября. Более подробную информацию Вы можете прочитать на сайте ГУП «МГЦАЖ» в разделе «Новости» (добавочный номер 1008 или 1184) или Едином информационном инвестиционном портале города Москвы.	78,90	4 700 266	59 572
15	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Руднёвка, 14	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_78_m_1361483420">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_78_m_1361483420</a>	Продается нежилое помещение № XIX на 1-м этаже жилого панельного дома. Помещение свободного назначения квартирного типа с	78,00	5 458 168	69 977

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
				отдельным входом. Продажа производится по аукциону (необходимо приобрести электронно-цифровую подпись - ЭЦП), который состоится 12 сентября. Размер задатка составляет 30% от первоначальной цены. Срок подачи заявок до 6 сентября. Более подробную информацию Вы можете прочитать на сайте ГУП «МГЦАЖ» в разделе «Новости» (доб. номер 1184) или Едином информационном инвестиционном портале города Москвы.			
16	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Руднёвка, 24	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_137.4_m_1238557531">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_137.4_m_1238557531</a>	Продается нежилое помещение № V на 1-м этаже жилого панельного дома. Помещение свободного назначения квартирного типа с отдельным входом. Продажа производится по аукциону (необходимо приобрести электронно-цифровую подпись - ЭЦП), который состоится 12 сентября. Размер задатка составляет 30% от первоначальной цены. Срок подачи заявок до 6 сентября. Более подробную информацию Вы можете прочитать на сайте ГУП «МГЦАЖ» в разделе «Новости» (доб. номер 1184) или Едином информационном инвестиционном портале города Москвы.	137,40	9 748 922	70 953
17	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Руднёвка, 24	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_79.7_m_1357037944">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_79.7_m_1357037944</a>	Продается нежилое помещение № XX на 1-м этаже жилого панельного дома. Помещение свободного назначения квартирного типа с отдельным входом. Продажа производится по аукциону (необходимо приобрести электронно-цифровую подпись - ЭЦП), который состоится 12 сентября. Размер задатка составляет 30% от первоначальной цены. Срок подачи заявок до 6 сентября. Более подробную информацию Вы можете прочитать на сайте ГУП «МГЦАЖ» в разделе «Новости» (доб. номер 1184) или Едином информационном инвестиционном портале города Москвы.	79,70	4 739 343	59 465
18	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Котельники, ул Привольная, 70	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_176_m_1011287899">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_176_m_1011287899</a>	Продаётся помещение свободного назначения на первом этаже жилого дома на первой линии, общей площадью 176 м2. Помещение с	176,00	30 500 000	173 295

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
				ремонт, имеет отдельный вход со стороны улицы. Рядом располагается :парковочная зона, жилой массив, остановки общественного транспорта, 2 станции метро. Отличное, проходное место-расположение. Отличный как пешеходный трафик, так и транспортный. Помещение отлично видно. в собственности. Можно рассмотреть как арендный бизнес. Ответ на интересующие вопросы вы можете получить по телефону. Оперативный показ.			
19	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Жулебинский б-р, 15	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_360.00m2_877117727">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_360.00m2_877117727</a>	Торговое помещение. 1-я линия домов. По Жулебинскому бульвару густонаселенный жилой микрорайон в пешей доступности от м.Лермонтовский проспект. 1-й этаж жилого дома. В собственности у юридического лица. Входная группа с фасада. Высота потолков 3,5 метра. Свободная планировка. Витринное остекление. Электрическая мощность 30 кВт. Возможно деление на блоки.  Номер объекта: #2/541363/131	360,00	67 000 000	186 111
20	Помещение свободного назначения	г. Москва, Новорязанское шоссе 24-й	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvenno-go_pitanija_280_m_649449020">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvenno-go_pitanija_280_m_649449020</a>	Продам помещение общественного питания 280 м <sup>2</sup> Продается ресторан (хинкальная), 4-5 км от МКАД, собственник. Два банкетных зала, два vip зала с дровяными каминами, кабинет для переговоров. Пищеблок соответствует всем требованиям СНиП, подведены все коммуникации, удобный подъезд, парковка. Функционирует с января 2016г. Продам всё или долю, рассмотрю любые предложения.	280,00	35 000 000	125 000
21	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Котельники, Привольная улица, 70к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znachenija_1332001429">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znachenija_1332001429</a>	Продаётся помещение свободного назначения на первом этаже 6-ти этажного здания, на первой линии, общей площадью 1371 м <sup>2</sup> . Помещение с ремонтом, имеет отдельный вход и со стороны улицы, и со двора (зона разгрузки). Рядом располагается : жилой массив, остановки общественного транспорта, 2 станции метро. Проходное место-расположение. Отличный как пешеходный трафик, так и транспортный. Возможно	1 371,00	210 000 000	153 173

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
				рассмотреть как арендный бизнес, в настоящее время якорный арендатор "Пятерочка". Все ответы на интересующие вопросы вы можете получить по телефону. Звоните!!!			
22	Помещение свободного назначения	г. Москва, ул. Вертолетчиков/Лавриненко, стр. 6б	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_136.6_m_1566355117">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_136.6_m_1566355117</a>	Продается помещение свободного назначения, площадью 136.6 м2.  Расположение: 1 этаж 25-этажного жилого дома.  Планировка кабинетного типа. Два отдельных входа, один с фасадной стороны здания, другой со стороны двора. Есть сан. узел.  Вся стоимость в договоре.	136,60	14 069 800	103 000
23	Помещение свободного назначения	г.Москва, ул. Вертолетчиков/Лавриненко, стр. 7	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_138.3_m_133336541">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_138.3_m_133336541</a>	Предлагаем Вам помещение свободного назначения, площадью 138,3 м2. Помещение расположено на 1 этаже 17-этажного жилого дома в ЖК "Некрасовка". Планировка кабинетного типа. Есть сан. узел. Два отдельных входа.  Вся стоимость в договоре.	138,30	14 244 900	103 000
24	Помещение свободного назначения	г.Москва, ул. Вертолетчиков/Лавриненко, стр. 6в	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_113.1_m_1600090259">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_113.1_m_1600090259</a>	Продается помещение свободного назначения, площадью 113.1 м2. Помещение расположено на 1 этаже 25-этажного жилого дома в ЖК "Некрасовка". Планировка кабинетного типа. Есть сан. узел. Отдельный вход с фасадной стороны дома. Вся стоимость в договоре.	113,10	12 327 900	109 000
25	Помещение свободного назначения	г.Москва, ул. Вертолетчиков/Лавриненко, стр. 6б	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_74.3_m_1331741258">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_74.3_m_1331741258</a>	Продается помещение свободного назначения, площадью 74.3 м2. Помещение расположено на 1 этаже 17-этажного жилого дома в ЖК "Некрасовка". Планировка кабинетного типа. Есть сан. узел. Отдельный вход с фасадной стороны дома. Вся стоимость в договоре.	74,30	8 470 200	114 000
26	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Котельники, ул.1-Вольская, д.18, к.1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_92.2_m_753625847">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_92.2_m_753625847</a>	На данный момент в помещении находится продуктовый магазин.	92,20	19 500 000	211 497
27	Помещение свободного	г. Москва, м. Лермонтовский	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_114_kv_m_zh_k">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_na_znacheniya_114_kv_m_zh_k</a>	Продается нежилое помещение свободного назначения площадью 114 кв.м ЖК	114,00	13 900 000	121 930

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
	назначения	проспект.улица Льва Яшина 5к3	<a href="http://znachenie.torgovoe.pomeschenie.149015668">znachenie.torgovoe.pomeschenie.149015668</a> 4	Некрасовка. Помещение на данный момент используется под продуктовый магазин, Пекарня, Разливное Пиво. Полностью оборудована. (Кухней с тандыром, Кондиционерами, Холодильниками и полками, Аквариумами для живой рыбы, оборудование для разливного пива с встроенных холодильником). Цена без оборудования! С оборудованием +1.200.000 ЖК "Некрасовка" расположен в 3-х минутах от новой станции метро "Некрасовка", которая откроется в 2018 г., в 5 км от МКАД. Высокий проходной трафик и большой жилой массив. Помещение с двумя отдельными входами. Электрическая мощность 30квт . Стоимость указана без оборудования!			
28	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, ул Святоозерская дом 2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_233.4_m_1157211433">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_233.4_m_1157211433</a>	Продается помещение свободного назначения. Первый дом при въезде в район. Расположен на перекрестке трех дорог. В 50 метрах вход в метро (открытие в 2018) Ст.м.ул.Дмитриевского Комнатная планировка С другой стороны также в 50 м Гипермаркет О*Кей с Леруа Мерлен. Потенциальный доход более 2000р/м2 в месяц. Очень выгодное предложение.	233,40	32 000 000	137 104
29	Помещение свободного назначения	г. Москва, Святоозёрская улица, 2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_160.2_m_1183634226">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_160.2_m_1183634226</a>	Продается помещение свободного назначения. Первый дом при въезде в район. Расположен на перекрестке трех дорог. В 50 метрах вход в метро (открытие в 2018) Ст.м.ул.Дмитриевского Комнатная планировка В настоящее время частично сдано арендаторам по краткосрочным договорам по ставке 1000 р/м2 в месяц. С открытием метро многократно увеличится автомобильный и пешеходный трафик, что приведет к увеличению аренды.	160,20	20 800 000	129 838
30	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино, улица Генерала Кузнецова, 19к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_97_m_1720779163">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_97_m_1720779163</a>	ПРОДАЕТСЯ нежилое помещение - 97 кв.м., ул. Генерала Кузнецова, д.19, к.1. Помещение находится у метро ЖУЛЕБИНО - 2 мин. пешком, 1-я линия от дороги и от метро, окна выходят на метро и во двор. Помещение	97,00	36 500 000	376 289

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость продажи, руб.	Индикативно стоимость предложения, руб./кв.м
А	1	2	3	4	5	6	7
				свободного назначения. Показ оперативно!			
31	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Восточный административный	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_105_m_1432616266">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_105_m_1432616266</a>	<p>Нежилое помещение на первом этаже жилого дома. Расположено в живописном районе Косино-Ухтомский, на первой линии в 200 м от остановки общественного транспорта.</p> <p>Общая площадь: 105,5 м2 Высота потолков: 2,50 м Планировка: свободная Расположение: смешанно изолированное Помещение имеет: 2 входные группы</p> <p>Наличие инженерных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.</p> <p>Разрешено присоединение мощности - 60 кВт</p> <p>Транспортная доступность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ближайшая станция метро - «Лермонтовский проспект»;</li> <li>■ Ближайшая транспортная магистраль - Косинское шоссе;</li> <li>■ Удаленность от МКАД - 2 км.</li> </ul>	105,50	9 190 000	87 109
-	<b>Максимальное значение</b>	-	-	-	<b>2 400</b>	-	<b>376 289</b>
-	<b>Минимальное значение</b>	-	-	-	<b>59</b>	-	<b>59 465</b>
-	<b>Среднее значение</b>	-	-	-	<b>261</b>	-	<b>131 104</b>
-	<b>Медиана</b>	-	-	-	<b>137</b>	-	<b>121 930</b>

Источник: Анализ рынка, проведенный Оценщиком.

**Таблица 13. Анализ цен предложения по аренде недвижимости торгово-офисного или свободного назначения, расположенной в г. Москва и г. Люберцы Московской области**

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
1	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино, Привольная улица, 65/32	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_peresechenii_tsentralnyh_ulits_950_m_1653743424">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_peresechenii_tsentralnyh_ulits_950_m_1653743424</a>	<p>Помещения ОТ СОБСТВЕННИКА на пересечении центральных улиц с отдельным входом</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 мин. от м. Жулебино</li> <li>- 1 этаж многоквартирного дома</li> <li>- Пересечение улиц Привольная и генерала Кузнецова</li> <li>- Крупный жилой массив с населением более 80 000 чел.</li> <li>- Транспортная доступность</li> <li>- Собственный съезд с центральной улицы</li> <li>- Широкие рекламные возможности</li> <li>- Электрическая мощность от 150 кВт</li> <li>- Собственная входная группа</li> <li>- Зона погрузки</li> <li>- Собственная парковка 40 м/м</li> <li>- Высокие потолки 4,2 кв.м.</li> <li>- Система пожаротушения</li> <li>- Все коммуникации.</li> </ul>	950,00	-	1 800
2	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино, Привольная улица, 65/32	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_peresechenii_tsentralnyh_ulits_510_m_1359576118">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_peresechenii_tsentralnyh_ulits_510_m_1359576118</a>	<p>Помещения ОТ СОБСТВЕННИКА на пересечении центральных улиц с отдельным входом</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 мин. от м. Жулебино</li> <li>- 1 этаж многоквартирного дома</li> <li>- Пересечение улиц Привольная и генерала Кузнецова</li> <li>- Крупный жилой массив с населением более 80 000 чел.</li> <li>- Транспортная доступность</li> <li>- Собственный съезд с центральной улицы</li> <li>- Широкие рекламные возможности</li> <li>- Электрическая мощность от 100 кВт</li> <li>- Собственная входная группа</li> <li>- Зона погрузки</li> <li>- Собственная парковка 40 м/м</li> <li>- Высокие потолки 4,2 кв.м.</li> <li>- Система пожаротушения</li> <li>- Все коммуникации.</li> </ul>	510,00	-	2 100
3	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино, улица Маршала Полубоярова, 4к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_1400499043">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_1400499043</a>	<p>сдается помещение на 2 этаже в ТЦ в спальном районе под магазин, производство.</p> <p>Соседи - арендатор сетевик продукты, Fix Price, аптека Парацельс, Москальян.</p>	400,00	500 000	1 250

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				Все условия обговариваются.			
4	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино, Новорязанское шоссе	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_kafe_-_shaurma_100_m_958160130">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_kafe_-_shaurma_100_m_958160130</a>	Сдается помещение под общепит, полностью оборудовано (тандыр, гриль, два мангал) небольшое кафе на 40 посадочных мест. Находится на территории крупного торгового центра, график работы возможен 24 часа, все коммуникации. Есть парковка. Аренда 130 000 руб. +КУ	100,00	130 000	1 300
5	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино г. Жулебино р-н, Авиаконструктора Миля ул, д. 3	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_98_m_1259168074">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_98_m_1259168074</a>	кн-0016850: м. Жулебино, 4 минуты пешком, ул. Миля Авиаконструктора д.3. Торговое помещение 97,5 кв.м., расположено на 1-м этаже жилого дома. Отдельный вход с фасада дома и отдельный со двора. Помещение требует косметического ремонта (за выездом арендатора) предоставление арендных каникул. Первая линия, проходное место. Подойдет под разный вид деятельности, в том числе под алкогольный магазин. Прямой договор с собственником.	97,50	130 667	1 340
6	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект г, Дмитриевского ул, д. 23	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_115_m_1188767504">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_115_m_1188767504</a>	кн-0016513: м. Выхино, 10 минут транспортом, ул. Дмитриевского д.23. Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 115 кв.м на 1-м этаже жилого дома с автономным доступом. 1-я линия домов, густонаселенный район. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Отдельный вход, кабинетная планировка, санузел, хорошие рекламные возможности. Электрическая мощность 15 кВт. Высота потолков от Н=2,7 м. Состояние - рабочее. Парковка свободная перед зданием. Помещение подходит под любой вид деятельности - торговля, медицинский центр, детский клуб, офис. Все условия аренды обсуждаются.	115,00	172 500	1 500
7	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино, ул Генерала Кузнецова, 27к1	<a href="https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_289_m_1110205275">https://www.avito.ru/voronezh/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_289_m_1110205275</a>	Для не высокой стоимости аренды. Сдается помещение в 150 метрах от станции Жулебино, Котельники Москва ул.Генерала Кузнецова дом 27 кор. 1 Общее помещение 110 кв.м. (комнаты отдельно 60т.р и 30т.р) Поделено на разные комнаты. Рядом 2 банка и магазин Перекресток. Хорошая проходимость. Помещение есть с окнами, и без.	110,00	90 000	818

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>СДЕЛАН РЕМОНТ</p> <p>Первая линия домов, 1 этаж, ремонт. Кондиционеры, 2 телефона. планировка-арочная, есть вода и сан узел, 10КВТ энергии.</p> <p>Подойдет для банков, аптек ,ателье, салон красоты, стоматология, медицинский центр, детских центров, отделов страхования и многое другое.</p> <p>Оперативный показ. Без посредников. Собственник.</p>			
8	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Татьяны Макаровой, 10	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_psn_torgovuyu_ploschad_57m_zhiloy_massiv_1578021915">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_psn_torgovuyu_ploschad_57m_zhiloy_massiv_1578021915</a>	<p>Сдается ПСН (торговая площадь) 57м2 по адресу: г.Москва, ул.Татьяны Макаровой д.10. Шаговая доступность от новой станции метро ул.Дмитриевского (2018г). Плотный сформировавшийся жилой массив. 1 этаж 16-ти эт. жилого дома. Отдельный вход. Ремонт. Зальная планировка. Свет 15кВт, вода, канализация, потолки 2,8м, кондиционер, жалюзи на окнах, возможность вывески на улице. Парковка. Прямая аренда, отдельно свет и вода, торг.</p>	57,00	69 000	1 211
9	Помещение свободного назначения	г. м. Лермонтовский проспект, Юго-Восточный административный округ, район Некрасовка, микрорайон Люберецкие Поля, 11-й квартал	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_1143434109">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_1143434109</a>	<p>Сдаю торговое помещение на втором этаже торгового центра около станции метро Некрасовка(открытие в августе) - 2 помещения по 65 кв.м (или 1 помещение 130 кв.м).</p> <p>Первая линия центральной улицы Некрасовки. Есть возможность размещения вывески. В ТЦ расположены магазины "Пятерочка" и "Смешные цены".</p>	65,00	-	1 300
10	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Ухтомского Ополчения, 4	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_m_1563088044">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_m_1563088044</a>	<p>Сдам Street retail в 5 минутах от станции метро Некрасовка(открытие через 2 месяца)! Высокая проходимость, первая линия! Есть возможность размещения вывески на фасаде.</p>	105,00	-	1 000
11	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Руднёвка, 18	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_1486882664">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_arendatorom_1486882664</a>	<p>1й этаж, два отдельных входа с улицы и со двора, евро ремонт, огромный жилой массив и пешеходный трафик, сдано в аренду под салон красоты и магазин детских товаров, арендная ставка 80000 р. в месяц. Собственник.</p>	82,00	80 000	976
12	Помещение свободного	г. Москва, м. Лермонтовский	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo</a>	<p>Сдается нежилое помещение свободного назначения с типовым ремонтом на 1-м этаже жилого дома. Новый мкр.</p>	63,00	50 000	794

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
	назначения	проспект, ул. Льва Яшина, д. 1	<a href="#">naznacheniya_63_m_660855110</a>	"Некрасовка" полностью заселен. Вход с улицы. Метро "Некрасовка" в 2018 году в 5 минутах ходьбы. Собственник.			
13	Помещение свободного назначения	г.Москва, ж/д станция Ухтомская ул Лениногорская, 32с1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_41_m_887789702">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_41_m_887789702</a>	Сдается помещение свободного назначения общая площадь 41 кв. м., На выходе ЖД Станция!!! большой пешеходный, и автомобильный трафик ( возможно работать 24 часа ) цена 2700 рублей за 1 кв. метр в месяц (+ коммунальные платежи) свет 20 кВт, отопление	41,00	110 000	2 683
14	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Хвалынский б-р, 7/11к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pome-svob.nazn.125_m_vhod_so_dv.vogazal_962703946">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pome-svob.nazn.125_m_vhod_so_dv.vogazal_962703946</a>	Жулебино, Спальный район, Хвалынский 7/11, 125.91м - 115трм вход со двора! (два входа) ( идеально под хостел, спортзал, школа танцев, йоги, детские кружки, английский и т.д.) - первая линия на пересечении бульваров Хвалынский и Жулебинский 400м до мЛермонтовский пр-т, 1-й этаж, 55 КВа, 7 тел, собственник, прямая аренда, парковка, вывески	125,00	115 000	920
15	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Льва Яшина ул, 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_673507680">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105_m_673507680</a>	Сдаются 105 кв м свободного назначения с типовым ремонтом на 1-м этаже жилого дома. Новый мкр. "Некрасовка" полностью заселен. Вход с улицы и со двора. Метро "Некрасовка" в 2018 году в 5 минутах ходьбы. Собственник.Алексей	105,00	90 000	857
16	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Жулебино, ул Привольная, 61к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_35_m_1283444656">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_35_m_1283444656</a>	Сдаётся помещение свободного назначения общей площадью 35м2, Помещение с отделкой, располагается на первом этаже жилого дома с отличной транспортной доступностью а так же с отличным транспортным и пешеходным трафиком. Помещение с отдельным входом. Сан.узел есть, отопление есть, вход отдельный. Идеально подойдёт под офис, приёмную, пункт выдачи.Оперативный показ.	35,00	35 000	1 000
17	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Ухтомского Ополчения, 8	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_56_m_1123203089">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_56_m_1123203089</a>	Предлагается в аренду на длительный срок коммерческое помещение в одном из самых современных перспективных и быстро развивающихся микрорайонов города Москвы, рядом со станцией метро Некрасовка, открытие которой состоится в конце этого года. Помещение находится на первом этаже нового 2015 г.п. монолитно - кирпичного дома. Кабинетная планировка объекта идеально подойдет для размещения отделения	56,00	40 000	714

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				банка, нотариальной и адвокатской конторы, страховой компании, туристической фирмы, медицинского центра, стоматологической клиники. Состояние помещения под отделку. Оборудован отдельный вход есть возможность размещения рекламной вывески. Прямая аренда. Арендные каникулы предоставляются. Развитая инфраструктура и высокая покупательная способность населения района поможет сделать ваш бизнес успешным и долгосрочным. Оперативный показ по предварительной договоренности.			
18	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский проспект, Привольная ул, д.11	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_100_m2_pod_magazin_avtosalon_1590517263">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_100_m2_pod_magazin_avtosalon_1590517263</a>	<p>Лот №222571 Без Комиссии от Собственника! □ Аренда помещения пл. 100 м2 под магазин, автосалон, аптеку, пищевое производство, , м. Лермонтовский проспект в административном здании в ЮВАО.</p> <p>Прямая Аренда. Помещение свободного назначения. Идеально подойдет под любой вид деятельности, связанный с торговлей. Есть возможность получения лицензии на Алко. Ранее площадь занимал Магнит. Год пустовало, занимались узакониванием перепланировок внутри и снаружи и вводом в эксплуатацию. Возможна аренда частями, под отделку. Возможна сдача в субаренду для дальнейшей деятельности.</p> <p>ДДА приветствуется. Ставки оговариваются в зависимости от желаемой площади. Просмотры и переговоры в день обращения.</p> <p>Стоимость аренды: 15600 руб/м2/год (130000 руб в месяц) В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка.</p>	100,00	130 000	1 300
19	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский проспект, Привольная ул, д.11	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_900_m2_pod_bank_kafe_restoran_1550358548">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_900_m2_pod_bank_kafe_restoran_1550358548</a>	<p>Лот №222345 Без Комиссии от Собственника! □ Аренда помещения свободного назначения (ПСН) пл. 900 м2 под банк, кафе, ресторан, бар, магазин, медцентр, фитнес центр, фитнес клуб, шоурум м. Лермонтовский проспект в административном здании в ЮВАО.</p> <p>Прямая Аренда. Помещение свободного назначения.</p>	900,00	972 000	1 080

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>Идеально подойдет под любой вид деятельности связанный с торговлей. Есть возможность получения лицензии на Алко. Ранее площадь занимал Магнит. Год пустовало, занимались узакониванием перепланировок внутри и снаружи и вводом в эксплуатацию. Возможна аренда частями, под отделы. Возможна сдача в субаренду для дальнейшей деятельности.</p> <p>ДДА приветствуется. Ставки оговариваются в зависимости от желаемой площади. Просмотры и выезды супервайзеров и других представителей ригэйлов, в день обращения.</p> <p>Стоимость аренды: 12960 руб/м2/год (972000 руб в месяц) В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.</p> <p>☎ Конт. лицо: Сергей Александрович, доб. 106, ЛОТ №222345</p>			
20	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский проспект, Рождественская ул дом 37	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_859001813">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_77_m_859001813</a>	Помещение свободного назначения. Сделан ремонт. Готово к работе. 4 комнаты. Имеется интернет, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, тревожная кнопка, рольставни на окнах. Выделенная мощность помещения 30 кв. 1-ая линия домов, 150 метров от входа в строящееся метро Некрасовка.	77,00	108 000	1 403
21	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский проспект, Ферганский проезд, 7к4с1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_250_m_978207561">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_250_m_978207561</a>	Встроенно-пристроенное помещение. Отдельный вход в помещение с улицы. Большие витринные окна. Высота потолков - 3,6 м. Электрическая мощность - 40 кВт. Все центральные коммуникации. Объект расположен в районе плотной жилой застройки.	250,00	-	1 400
22	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский проспект, Ферганский проезд, 7кб	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_160_m2_v_rayone_m.vyhino_1090305024">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_160_m2_v_rayone_m.vyhino_1090305024</a>	Предлагается аренда на помещение 150м2-200м2 в районе м.Выхино (3 мин транспортом), по ул.Ферганский проезд 7кб. Встроенно-пристроенное помещение в одном уровне. 1ый этаж. Помещение расположено на границе густонаселённого жилого района. Отдельный вход (вход 2) с фасада (есть дополнительный вход в подвал). Имеется возможность подъезда для разгрузки. Витринное	160,00	160 000	1 000

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				остекление, возможность размещения рекламы на фасаде здания, все центральные коммуникации, Интернет, МГТС. кВт – по запросу. Возможен долгосрок. Ставка аренды - 1 000р м2 в месяц + к/у.			
23	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Лермонтовский проспект, 10к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_42m2_na_vyhode_m.lermontovskiy_prospekt_994572335">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_42m2_na_vyhode_m.lermontovskiy_prospekt_994572335</a>	Аренда помещения 42,5м2 на выходе м.Лермонтовский проспект, по ул.Лермонтовский проспект 10к1. Первая проезжая и проходная линия. Сложившееся торговое окружение. Трафик метро, первой линии и района. Густонаселенный жилой массив. Отдельный вход с фасада. Зальная планировка. Хорошие рекламные возможности. кВт – по запросу. Все коммуникации. Каникулы на въезд 2 недели. Депозит 1 месяц аренды. Назначение: не продукты, не цветы, не аптека.	42,50	200 000	4 706
24	Помещение свободного назначения	г. Москва, мкрн. Жулебино, ул. Привольная, д. 2 (м. Лермонтовский проспект).	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_49.8_m_1578495373">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_49.8_m_1578495373</a>	От собственника сдается помещение площадью 49,8 кв.м. по адресу: г. Москва, мкрн. Жулебино, ул. Привольная, д. 2 (м. Лермонтовский проспект). Можно использовать как торговое или для шиномонтажных/слесарных работ.	49,80	55 000	1 104
25	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Святоозёрская улица	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_1640461098">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_72_m_1640461098</a>	Сдам помещение 72 м.кв. под парикмахерскую, салон красоты. Помещение находится на первом этаже жилого дома первой линии домов, с отдельным входом с улицы в центре населенного района. Дом располагается на оживленном перекрестке. Несколько лет на этом месте был салон красоты, клиентов много люди его знают. Сделан косметический ремонт. Все коммуникации есть.	72,00	90 000	1 250
26	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Ул. Привольная д.2 корп. 5	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_485161448">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_54_m_485161448</a>	Сдаю офисную площадь 54 кв.м. Две комнаты. В блоке офисных помещений на ул.Привольная д.2 корп. 5 Пять минут пешком до станции метро Лермонтовский проспект. 600 метров от МКАД. Все удобства (кухня,туалет)Юридический адрес. 750 Р за кв. М. Торгуеместен	54,00	40 000	741
27	Помещение свободного назначения	г.Москва, м. Жулебино, улица Авиаконструктора Миля, вл4Ас1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_58.5_m_1494801169">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_58.5_m_1494801169</a>	Сдаётся в аренду помещение на 1-м этаже 2-х этажного здания. От метро 300 метров. Сейчас арендатор кафе "Food market". В подвале цветочный магазин, на втором этаже "Лига ставок".  Очень большой жилой массив. Здание рядом с дорогой, есть возможность парковки.	58,50	350 000	5 983

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				Хороший пешеходный трафик. Рядом "Пятёрочка". На этой линии, до метро много сетевых операторов.			
28	Помещение свободного назначения	г. : Москва, Лермонтовский пр-кт, 2к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit-riteyl_naprotiv_tpu_kosino_138.5_m_98417_4130">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit-riteyl_naprotiv_tpu_kosino_138.5_m_98417_4130</a>	ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ == ЕДИНЬИЙ ЗАЛ :: РАСПОЛОЖЕНИЕ :: ЮВАО, район Выхино-Жулебино, Лермонтовский проспект, 2к1, от м.Лермонтовский проспект 380 м. Напротив ведётся строительство ТПУ "Косино", который свяжет ж/д станцию Косино, строящуюся станцию метро Косино (Кожуховская ветка) и м.Лермонтовский проспект. Жилой массив в радиусе 500 м ~3100 квартир. :: О ПОМЕЩЕНИИ :: 1-й этаж встроенно-пристроенного 14-ти этажного жилого панельного дома 1995 года постройки. Общая площадь 138.5 кв.м - единый зал вытянутой прямоугольной формы 7*20 м. Общий тамбур с ТЦ и Альфа Банком (доступ возможен 24/7), витрина во всю ширину помещения + 2 окна во двор, большая угловая вывеска, центральная приточно-вытяжная вентиляция, потолки 3.1 м, отопление, 25 кВт, мокрой точки сейчас нет, но в помещении проходят трубы коммуникаций, парковка со двора дома. :: АРЕНДНАЯ СТАВКА :: 210 000 Р в месяц за 138.5 кв.м. ~1516 Р кв.м/мес. ~18 195 Р кв.м/год НДС не облагается (УСН). Дополнительно оплачивается электроэнергия по счётчику. Обеспечительный платёж в размере 1 месяца аренды. Прямой договор аренды с собственником, возможен долгосрочный договор. Без комиссии. :: АРЕНДНАЯ СТАВКА :: Прошлый арендатор: Премьер Кухни. До них был Ол!Гуд. В этом же доме работают: Альфа Банк, Россельхозбанк, Азбука Вкуса, аптека Азбука Life, Fix Price, Фермач, салон красоты Белиссимо, Московский кредитный банк,	138,50	210 000	1 516

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>Му-shop (книги, игрушки, канцтовары). В соседнем доме: Книжный лабиринт, Сбербанк, всё для дома (сантехника/хозяйственный). У выхода из метро: Мосцветторг, Магнит Косметик, Магнит, БашМаг, Самсон Фарма. Далее ближе к помещению: Райффайзенбанк, фермерские ряды (пекарня, Красная икра, Рублёвский, табак, фермерское мясо, обувь Кстати, аптеки Столички.</p> <p>Видео помещения приложено к объявлению.</p>			
29	Помещение свободного назначения	г. Москва, метро Жулебино	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_magazin_-_100_kv.m.m.zhulebino_1640740734">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_magazin_-_100_kv.m.m.zhulebino_1640740734</a>	<p>Сдаётся впервые! Отличное помещение под магазин, услуги и т.п. в густонаселённом жилом массиве (метро Жулебино, 8 мин. пешком). 1-я линия, 1-й этаж. Отдельный вход. Есть второй вход для подвоза товара. Великолепные рекламные возможности. Площадь - 100 кв.м. Только полезная площадь! Арендная плата — 200 000 руб/мес за весь магазин. Отдельно оплачиваются ком. услуги, интернет, э/э. При заключении договора, арендатор оплачивает первый и последний месяц. В помещении выполнен новейший высококачественный ремонт (арендаторов ещё не было). Есть свой туалет и подсобное помещение. Установлен накопительный водонагреватель. Приточно - вытяжная вентиляция. Кондиционер. Высота потолка — 2,8 м. Эл. мощность — 15 кВт. Напротив главного входа — парковка, остановка общественного транспорта. Соседи: сетевой супермаркет продуктов, банк, аптека, оптика, цветы, обувь, одежда, сантехника, кафе. Прямая аренда от собственника. Без комиссии! Смотрите другие предложения (все от собственника, без комиссии), нажав "Объявления пользователя" (справа от фотографии). Агентствам - не беспокоить.</p>	100,00	200 000	2 000
30	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Жулебинский бульвар	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85_m_1358176827">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_85_m_1358176827</a>	<p>Если вы рассматриваете возможность расширения вашего бизнеса, обратите, пожалуйста, внимание на наше предложение по аренде. Предлагается в долгосрочную аренду помещение в московском районе Жулебино. Несмотря на то, что Жулебино находится за МКАДом, его отличает очень высокий коммерческий потенциал.</p>	85,00	229 500	2 700

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>Помещение общей площадью 85 кв. м (до перепланировки – 90 кв. м) находится на центральной улице по адресу: Жулебинский бульвар, дом 9 в пешей доступности от станции метро «Лермонтовский проспект» (500 м). Первая линия домов, отличная проходимость, большие витринные окна, первый этаж многоквартирного дома, отдельный вход с улицы, высота потолков (исходная) – 3,5 м. Предоставляется юридический адрес.</p> <p>В доме: Сбербанк, ресторан «Восточный дворик», «Dominos Pizza», магазины «ВкусВилл», «Четыре лапы» и др. В случае заинтересованности возможна информационная поддержка вашего бизнеса в независимой районной газете (издаётся с 2000 г.).</p>			
31	Помещение свободного назначения	г. Москва, Жулебинский бульвар, 36 к.1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_879336513">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_879336513</a>	<p>Цоколь встроено-пристроенного помещения. Отдельный вход, высокие потолки, окно, кондиционер, камеры наблюдения. круглосуточный доступ, парковка.</p> <p>Назначение свободное, подходит под любой вид деятельности бар, кальянную, офис, магазин, мастерская, салон красоты, кондитерская и т. д.</p> <p>Соседи: Отель, Пятёрочка, Пилатес-центр, аптека, компьютерный магазин, модели и т. д. Прямая аренда.</p>	120,00	110 000	917
32	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Котельники г, Жулебино р-н, Авиаконструктора Миля ул, д. 26	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127_m_1424303718">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_127_m_1424303718</a>	<p>кп-0016867: м. Котельники, 2 минуты пешком, ул. Авиаконструктора Миля д.26. Предлагается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 127 кв. м расположенное на первом этаже 20-этажного жилого дома. Первая линия домов, два входа с улицы (с фасада здания и со двора), витринные окна. В помещении выполнен современный ремонт, планировка смешанная, 2 с/у, кухня, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, тепловая завеса, вневедомственная охрана. Высота потолка = 3 м. Электрическая мощность= 15 кВт. Возможное использование: под магазин, банк, медицинский центр, стоматологию, ветеринарную клинику, офис продаж.</p>	127,00	200 025	1 575
33	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект г, Рождественская ул, д. 32	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_68_m_1204975157">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_68_m_1204975157</a>	<p>н-0016695: м. Выхино, 15 минут транспортом, ул. Рождественская д.32 Помещение общей площадью 68 кв.м без ремонта, с отдельным входом, расположено на 1-м этаже жилого дома в окружении плотного жилого массива, 1-я линия домов. Планировка кабинетная, высота</p>	68,00	102 000	1 500

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				потолка Н=2,7 м. Электрическая мощность 10 кВт. Наземная парковка на прилегающей территории. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Идеально для размещения банка, торговли, сферы услуг, предприятия общественного питания, детского развивающего центра и др.			
34	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, ул Лухмановская, 15к2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_10_54603617">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_10_54603617</a>	Свободное назначение! Торговля, услуги, шоу рум, большой трафик, 1 км от метро лухмановская ( скоро открытие) в помещение выполнен ремонт.	80,00	80 000	1 000
35	Помещение свободного назначения	г. Москва, Мичуринский проспект, д.8, стр.2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12_93.2_m_1088835049">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12_93.2_m_1088835049</a>	<p>В Аренду Мичуринский проспект, д.8, стр.2 РАСПОЛОЖЕНИЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Один из престижных районов Москвы – Западный административный округ</li> <li>• На выходе из метро, станция «Ломоносовский проспект», открытие 2017 год, Ожидаемый среднесуточный пассажиропоток – 45 тыс. чел.</li> <li>• Первая линия домов со стороны студенческого городка</li> <li>• Крупный массив общежитий МГУ и жилой массив бизнес класса</li> <li>• Высокий пешеходный трафик от метро в сторону студгородка</li> <li>• Высокий автомобильный трафик, как по Ломоносовскому, так и по Мичуринскому проспекту <ul style="list-style-type: none"> <li>• Удобный подъезд с двух улиц <ul style="list-style-type: none"> <li>• Наземная парковка</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Общая площадь - 1 293,2 кв. м</li> <li>• 2 отдельных входа с фасада,</li> <li>• 1 этаж 834,8 кв.м, подвал 458,4 кв.м <ul style="list-style-type: none"> <li>• Высота потолков: 2,7- 4 м</li> </ul> </li> <li>• Выделенная эл. мощность – 150 КВт</li> <li>• Приточно – вытяжная вентиляция, система центрального кондиционирования.</li> <li>• Большие витрины вдоль фасада <ul style="list-style-type: none"> <li>• Кабинетная планировка</li> <li>• Ремонт под арендатора</li> </ul> </li> </ul>	1 293,20	1 400 000	1 083

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				СТОИМОСТЬ • 1 400 000 рублей в месяц			
36	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский проспект, д. 2, к. 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_560486412">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_560486412</a>	СОБСТВЕННИК!!! Лермонтовский проспект, дом 2к1, метро «Лермонтовский проспект» в 100 метрах, отличный автомобильный и пешеходный трафик, хорошая визуализация с Лермонтовского проспекта. Место под рекламу на фасаде здания. Помещение после ремонта в отличном состоянии. ОПИСАНИЕ Вход Вход внутри торгового центра Окна Витрины по периметру фасада Высота потолков 3,10 метра Электрическая мощность 25 кВт инженерные коммуникации Отопление, электричество, центральная приточно-вытяжная вентиляция в рабочем состоянии. .СОБСТВЕННИК!!!	140,00	210 000	1 500
37	Помещение свободного назначения	г. Москва, ул Рудневка 18	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_56_m_1022329393">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_56_m_1022329393</a>	сдается помещение под торговлю или свободное назначение. Нежилое помещение 56 кв.м. на 1 эт. жилого дома. отдельный вход: Косметический ремонт. 2 торговых зала.. туалет, подсобное помещение. Можно использовать под магазин, или как помещение свободного назначения. Подойдет под продукты, алкоголь, разливное пиво .продукцию пекарни, парикмахерскую, салон маникюра, аптеку, ателье, фотоателье, интернет магазин, ремонт компьютеров, автошколу и другое.. Помещение свободно. Раньше был продовольственный магазин. Возможны арендные каникулы. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. Арендатор (по согласованию с собственником) сможет сдавать часть помещения в субаренду. СДАЕТСЯ БЕЗ КОМИССИИ. Возможно снять сразу 2 помещения + помещение 96 кв. м. У них общая стена, но это отдельные помещения с отдельными входами.	56,00	35 000	625
38	Помещение свободного назначения	г. Москва, ул Рудневка 18	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_97_m_1035475060">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_97_m_1035475060</a>	нежилое помещение 97 кв.м. на 1 эт. жилого дома. 2 отдельных входа: , Косметический ремонт. Три торговых зала.. туалет, подсобное помещение. Можно частями от 15-25 кв.метров. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС	97,00	60 000	619

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ. Возможно предоставление только юридического адреса Можно использовать под магазин, или как помещение свободного назначения.Арендатор (по согласованию с собственником) сможет сдавать часть помещения в субаренду. 1-й собственник.Помещение свободно. Раньше был продовольственный магазин.Возможны арендные каникулы.. СДАЕТСЯ БЕЗ КОМИССИИИИ. Звонить можно ежедневно без выходных с 10ч до 21ч.			
39	Помещение свободного назначения	г. Москва, ул Лухмановская, 15к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1568293931">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1568293931</a>	Офисное помещение на первом этаже жилого дома, отдельный вход	75,00	40 000	533
40	Помещение свободного назначения	г. Москва, Святоозерская ул, 22	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/moskva_ul_svyatoozerskaya_22_arendna_1416285103">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/moskva_ul_svyatoozerskaya_22_arendna_1416285103</a>	В аренду предлагаются офисные помещения на 1 этаже 12-этажного жилого дома. Ставка аренды 1200 рублей за кв.м. Офисы предоставляется в прямую аренду, срок аренды. - любой. Офис со стандартной отделкой, внутри кабинетная планировка. Вход в офис - общий с улицы. Парковка автомобилей - наземная, свободная.	179,00	214 800	1 200
41	Помещение свободного назначения	г. Москва, Привольная, д. 1, к. 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_28_5_4_m_612238204">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_28_5_4_m_612238204</a>	Предлагается снять в аренду торговое помещение на улице Привольная. Объект имеет площадь 285,4 кв. м и находится в одном уровне — на первом этаже жилого дома на первой линии. Имеет два входа — с улицы (центральный) и со двора. Планировки коридорно-кабинетные, есть два санузла, помещение под кухню, комнату отдыха. Внутри выполнен ремонт, подключены и действуют коммунальные сети, есть телефония, Интернет, установлены сплит-системы. Предыдущий арендатор — медицинский центр, поэтому предлагаемое для аренды помещение идеально подходит под клинику, стоматологию, но может также использоваться под банк, офис компании, образовательный центр и т. п	285,40	390 000	1 367
42	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, Рождественская улица, 29	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12_0_m_1207022630">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_12_0_m_1207022630</a>	. Москва, ул.Рождественская, д.29 Комнатная планировка.  Сдается помещение под коммерческую деятельность, возможна организация зоомагазина, салона красоты, а также других проектов.	285,40	160 000	561

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				Подробности по телефону.			
43	Помещение свободного назначения	г.Москва, м. Жулебино, Привольная улица, 65/32	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit-ritevl_torgovoe_pomeschenie_135_m_1204_364251">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/strit-ritevl_torgovoe_pomeschenie_135_m_1204_364251</a>	<p>STREET-RETAIL! Предлагаем помещение свободного назначения на первой линии крупнейшей торговой улицы в крупном жилом районе "Жулебино". ул.Привольная д.65/32 (фасад на ул.Г.Кузнецова). Помещение торгового или любого другого свободного назначения (ПСН) в 7м.п. от м. «Жулебино» S=135кв.м. 1й этаж (торговый зал 111 кв.м. +кабинет 7кв.м., склад 10кв.м., потолки Н=3,3м, свой с/у). Отдельный вход с фасада + зона погрузки/выгрузки с отдельным подъездом и входом со двора. Все коммуникации центральные городские. Помещение со своим щитком приборов учёта электроэнергии. Электричество-30кВт - прямой договор. Планировка в основном зальная.</p> <p>Выполнен качественный ремонт. Помещение с внутренней отделкой за выездом арендатора – магазина «Вкусвилл» (пол-плитка, потолки-подвесные, свет-LED, стены-покраска). Нет неэффективных и непригодных к аренде/использованию площадей: отсутствуют пристроенные с фасада витрины и тамбуры, нет лестниц или перепадов высот -только полезная арендно-пригодная торговая площадь!</p> <p>Очень проходное место. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик напротив помещения и идущего от выхода из метро. Отличная пешеходная и транспортная доступность. Рядом с помещением, напротив, остановка общественного транспорта и маршруток.</p> <p>Возможность размещения больших фальшь витрин на фасаде, с двух сторон от входа. Высокий рекламный потенциал- возможности размещения вывесок на фасаде и на фальшь витринах.</p> <p>Свободная и бесплатная парковка в 10м от входа в помещение, напротив фасада дома, рядом крупный сложившийся жилой массив с высокой плотностью застройки.</p> <p>Рядом магазины, аптека, банки, ресторан.</p> <p>Идеально подходит под торговлю, ювелирный, банк, услуги (мед., страховые, авиабилеты), магазин любого</p>	135,00	350 000	2 593

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>типа, кофейню, кондитерскую, офис оператора связи (офис продаж), шоурум и т.д.  <b>ПРЕДЛАГАЕТСЯ:</b>            Прямая аренда от собственника за всё помещение – 350.000руб./мес.(+ коммуналка и электр-во).            Возможна долгосрочная аренда с индексацией.Возможно деление площади пополам.</p>			
44	Помещение свободного назначения	г.Москва, улица Ухтомского Ополчения, 2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svolnogo_naznacheniya_168_m_1537241224">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svolnogo_naznacheniya_168_m_1537241224</a>	<p>Лот-150569 Сдается помещение в аренду под любой вид деятельности кроме торговли продуктами. Помещение находится в самом центре полностью заселенного микрорайона Некрасовка-Парк, напротив автобусной остановки, в прямой видимости открывается метро. Хорошая площадь, первый этаж 17-этажного жилого дома, два отдельных входа с улицы, и со двора, высота потолков 2, 8 метра, электросчетчики, пожарная сигнализация, санузел + дополнительная мокрая точка. Состояние white box. Возможно заключение долгосрочного договора аренды. Возможность арендных каникул обсуждается. Прямая аренда от собственника. Без комиссии.</p>	168,00	226 800	1 350
45	Помещение свободного назначения	г.Москва, Жулебинский б-р, 15	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607</a>	<p>Сдается в аренду торговое помещение площадью 193.8 кв. м на Жулебинском бульваре. Блок с отдельным входом располагается в одном уровне — на первом этаже, хорошо просматривается. Рядом, в соседнем помещении, работает супермаркет федеральной торговой сети. Предлагаемое в аренду помещение имеет открытые планировки; оно с отделкой, оборудовано всей необходимой инженерией, выделено 30 кВт (можно увеличить). Помещение может быть использовано под салон красоты, медицинский центр, отделение</p>	193,80	290 700	1 500
46	Помещение свободного назначения	г.Москва, улица Генерала Кузнецова, 16к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svolnogo_naznacheniya_120_m_1585015263">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svolnogo_naznacheniya_120_m_1585015263</a>	<p>Лот-147483 Сдаю помещение свободного назначения в 30 м от метро Жулебино. Помещение находится на первом этаже с отдельным входом, есть возможность получения лицензии. Соседи: ВкусВилл, сетевая аптека, пекарня, кальняная Мята, фермерский дворик, мясная ярмарка и пр. Предыдущий арендатор- алкогольный магазин Норман. Без комиссии! Без комиссии.</p>	120,00	450 000	3 750
47	Помещение свободного	г.Москва, м. Жулебино, Тарханская	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_104m2_1277">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_104m2_1277</a>	<p>Сам помещение в Собственности. Хороший пешеходный и автомобильный трафик, парковка.Нежилое помещение,</p>	104,00	230 000	2 212

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./кв.м. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
	назначения	улица, 1	<a href="#">005927</a>	свободное ,с отделкой. 15 кВт подключено. В помещение два входа. До метро 100 метров			
48	Помещение свободного назначения	г.Москва, проспект Защитников Москвы, 15	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_40_m_1633624037">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_40_m_1633624037</a>	Лот-147656 Сдаю помещений на первом этаже. Первая линии домов. Хороший трафик людей и автомобилей. Есть мокрая точка. Помещение свободного назначения, под разный вид деятельности. Отвечу на интересующие вас вопросы по телефону. Без комиссии.	40,00	80 000	2 000
49	Помещение свободного назначения	г.Москва, Жулебинский бульвар, д. 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_kv_m_na_zhulebinskom_bulvare_3.8_m_1336604607">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_kv_m_na_zhulebinskom_bulvare_3.8_m_1336604607</a>	Сдается в аренду торговое помещение площадью 193.8 кв. м на Жулебинском бульваре. Блок с отдельным входом располагается в одном уровне — на первом этаже, хорошо просматривается. Рядом, в соседнем помещении, работает супермаркет федеральной торговой сети. Предлагаемое в аренду помещение имеет открытые планировки; оно с отделкой, оборудовано всей необходимой инженерией, выделено 30 кВт (можно увеличить). Помещение может быть использовано под салон красоты, медицинский центр, отделение банка и др.	193,80	290 700	1 500
50	Помещение свободного назначения	г.Москва, Жулебинский бульвар, д. 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_360_kv_m_na_zhulebinskom_bulvare_5.5_m_1176806828">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_360_kv_m_na_zhulebinskom_bulvare_5.5_m_1176806828</a>	Сдается в аренду торговое помещение площадью 360 кв. м на Жулебинском бульваре. Блок с отдельным входом располагается в одном уровне — на первом этаже, хорошо просматривается. Рядом, в соседнем помещении, работает супермаркет федеральной торговой сети. Предлагаемое в аренду помещение имеет открытые планировки; оно с отделкой, оборудовано всей необходимой инженерией, выделено 30 кВт (можно увеличить). Помещение может быть использовано под салон красоты, медицинский центр, отделение банка и др. Звоните!	165,50	248 000	1 498
51	Помещение свободного назначения	г.Москва, Липчанского д4 к2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_2y_etazh_265_kv_m_skorometro_nekrasovka_1182161476">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_2y_etazh_265_kv_m_skorometro_nekrasovka_1182161476</a>	Пристроенное здание, на первом этаже сетевой магазин Магнит. Сдается помещение 2-го этажа - общей площадь 265 кв.м.: 1-я линия 2 отдельных входа + зона разгрузки Очень густонаселенный район Описание объекта: Состояние объекта под чистовую отделку (возможно переделать под концепцию арендатора) Перекрытия ж/бетонные Водоснабжение центральное Канализация центральная	265,00	-	1 200

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>Вентиляция приточно/вытяжная  Отопление центральное  Высота потолков 3,50 м  Электрическая мощность 90 кВт  Паркинг:  Парковка рядом со зданием стихийная. Распределения парковочных мест нет.  Арендная ставка:  Прямая аренда.  1200,00 рублей за кв.м. в месяц. НДС не облагается.  Коммунальные платежи оплачиваются Арендатором</p>			
52	Помещение свободного назначения	г.Москва,м. Котельники, Привольная улица, 70	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_146_7_m_1140663016">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_146_7_m_1140663016</a>	<p>Сдается офис  Бизнес центр Жулебино располагается по адресу Москва улица Привольная 70  офис 146,7м2 перегородки  3 этаж  Ставка аренды 9500 рублей м2 в год  Эксплуатация 2520 рублей м2 в год  Свет и вода оплачивается по счетчикам  Ставка м2 в год с эксплуатацией 12020 рублей  Стоимость аренды в месяц 146 945 рублей  4 минуты от метро Котельники  Страховой депозит  Юридический адрес предоставляется  21 налоговая  Станции метро  Котельники в 400 метрах, 6 минут пешком.  Жулебино в 850 метрах, 13 минут пешком.  Звоните есть различные варианты  Без комиссий для клиента платит собственник помещения  Подберем любое помещение под ваши требования по viber,whatsapp  С актуальными фото,бесплатно</p>	146,70	146 945	1 002
53	Помещение свободного назначения	г.Москва,м. Котельники, Привольная улица, 70	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_69_9_m_950641349">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_69_9_m_950641349</a>	<p>Сдается офис  Бизнес центр Жулебино располагается по адресу Москва улица Привольная 70  офис 69,9 м2 два кабинета и один open space  7 этаж  Ставка аренды 11000 рублей м2 в год</p>	69,90	78 754	1 127

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>Эксплуатация 2520 рублей м2 в год Свет и вода оплачивается по счетчикам Ставка м2 в год с эксплуатацией 13250 рублей Стоимость аренды в месяц 78 754 рублей 4 минуты от метро Котельники Страховой депозит Юридический адрес предоставляется 21 налоговая Станции метро Котельники в 400 метрах, 6 минут пешком. Жулебино в 850 метрах, 13 минут пешком. Звоните есть различные варианты Без комиссий для клиента платит собственник помещения Подберем любое помещение под ваши требования по viber,whatsapp С актуальными фото,бесплатно</p>			
54	Помещение свободного назначения	г.Москва,м. Котельники, Привольная улица, 70	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.3_m_1291591608">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_64.3_m_1291591608</a>	<p>Сдается офис Бизнес центр Жулебино располагается по адресу Москва улица Привольная 70 офис 64,3 м2 кабинетная планировка 7 этаж Ставка аренды 12500 рублей м2 в год Эксплуатация 2520 рублей м2 в год Свет и вода оплачивается по счетчикам Ставка м2 в год с эксплуатацией 15020 рублей Стоимость аренды в месяц 80 483 рублей 4 минуты от метро Котельники Страховой депозит Юридический адрес предоставляется 21 налоговая Станции метро Котельники в 400 метрах, 6 минут пешком. Жулебино в 850 метрах, 13 минут пешком. Звоните есть различные варианты Без комиссий для клиента платит собственник помещения Подберем любое помещение под ваши требования по viber,whatsapp С актуальными фото,бесплатно</p>	64,30	80 483	1 252
55	Помещение	г.Москва, ул	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya</a>	Помещение под офис - 32м2.(ул.Святоозерская,д.32,м-рн	32,00	38 000	1 188

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
	свободного назначения	Святоозерская, д.32	<a href="http://ya.nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-32-m-1158068810">ya.nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-32-m-1158068810</a>	Кожухово)Отдельный вход, окна на вход, на дверях и окнах эл. рольставни. Есть место под вывеску. 2 комнаты - проходная. + изолированная + "темная комната" (кладовка). Отдельный санузел. В помещ. "свежий" евроремонт, полы-плитка, потолки и освещение-армстронг, есть Wi-Fi интернет. В 200м. строится ст. МЕТРО "ЛУХМАНОВСКАЯ" открытие в 2018г. Помещ. свободно!! Подробней по тел.			
56	Помещение свободного назначения	г. Москва, м. Лермонтовский проспект, улица Дмитриевского, 3	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-160-m-1022355430">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-160-m-1022355430</a>	Сдается в аренду помещение свободного назначения. Дом на 1-й линии дороги. В собственности. 1-я линия, жилой массив, отдельный вход, хорошая планировка. В 150 метрах от помещения метро (скоро открытие станции метро ул. Дмитриевского). Долгосрочный договор. Назначение: любое направление - медицинский центр, стоматологический центр, ортопедия, офис продаж, банк, пункт выдачи, детский центр, развлекательно-образовательный центр, нотариальная контора, аптека и т.д. Этаж – 1-ый. Общая площадь: 160м2 Окна в каждой комнате, выходят на обе стороны дома. Хороший ремонт. Потолки армстронг, пол – плитка. Шумоизоляция, пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Интернет, счетчики на все коммуникации. Высота потолков – 2,6 метра. Комнатная планировка. 6 комнат, подсобки +2 с/у. Вода может быть подведена в каждый кабинет. Электричество – 33 кВт, возможно увеличение. Арендная ставка: 160 000 руб./мес. за помещение. (1000 руб. м2/мес.). Торг. коммунальные платежи, вода/эл-во отдельно. Предоставляются каникулы. Территориально: м. «ул. Дмитриевского».	160,00	160 000	1 000
57	Помещение свободного назначения	г. Москва, улица Ухтомского Ополчения, 8	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-67.7-m-1181953805">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-67.7-m-1181953805</a>	Сдам или ПРОДАМ помещение свободного назначения 67,7 м² по адресу: ул. Ухтомского ополчения дом 8, 1-ый этаж, с отдельным входом со стороны улицы. Во дворе дома садик, школа, через дорогу поликлиника, удобный подъезд, стоянка для авто, хорошая проходимость. На	67,70	65 000	960

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				расстоянии 500м. от строящегося станции метро "Некрасовка" Сдача метро конец 2018 года. Возможен торг			
58	Помещение свободного назначения	г.Москва, м. Лермонтовский проспект, Хвальныйский бульвар, 7/1к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_0_m_1340070987">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_0_m_1340070987</a>	Без посредника! Хвальныйский бульвар дом 7/11. -- Первая линия домов - парковка 300 метров от метро. - 100 кв.м. , делится на несколько помещений. - подойдет под орешки, мясо, рыба, молочка, бакалея, хозтовары. - Арендная ставка 2000 руб. м2 + коммунальные услуги Звоните! Рады сотрудничеству!	100,00	200 000	2 000
59	Помещение свободного назначения	г.Москва, ул Ухтомского Ополчения, 8	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_42_m_1180099854">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_42_m_1180099854</a>	Сдаётся помещение 42 кв м, оборудованное под общепит ( кухня, торговый зал, отдельный канал вентиляции, принудительная вытяжка, сливные трапы в с/у и на кухне, все производственные помещения в кафеле до потолка, в торговом зале стены покрашены и отдекорированы. Имеется заключение Роспотребнадзора о соответствии помещения. Скрытая электрика. Много точек подключения). торговый зал 14 м, производственное помещение 18,9 м поделено на кухню и зону хранения, кабинет 5 м и с/у 5 с душем 5 м. Вход в помещение с улицы. Помещение оборудовано техникой- торговые витрины, витринные холодильники, производственные холодильники, плиты, вытяжка, трехсекционная мойка, горячий стол, весы, установлены прожектора для вывески, проведён интернет с низкой абонентской платой. Возможна регистрация юридического адреса. Уже есть постоянные клиенты. Заходи и работай, все готово. Дополнительно все коммунальные платежи.	42,00	50 000	1 190
60	Помещение свободного назначения	г.Москва, м. Лермонтовский проспект, Лермонтовский проспект, 2к1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/m.lermontovskiy_pr-t_pomeschenie_svob_naz-ya_165_m_1513617866">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/m.lermontovskiy_pr-t_pomeschenie_svob_naz-ya_165_m_1513617866</a>	Предлагается к долгосрочной аренде помещение свободного назначения в 2 минутах пешком от метро Лермонтовский проспект- адрес Лермонтовский проспект д.2 к.1. Общая площадь-165 кв.м. Данное помещение подходит под любой вид деятельности за исключением видов деятельности сопряженных с получением алкогольной лицензии, так как в этом здании (вход с фасада) расположен магазин Азбука вкуса! Помещение	165,00	198 000	1 200

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				можно сделать без перегородок (несущих стен нет, только столбы). Можно разбить на 2 части-аренда будет дороже. Визуально просматривается с основных улиц! Витринные окна можно обсудить. Стоимость аренды 1200 р/кв.м. плюс коммуналка! Мощность 25 КВт. 2 санузла. Юр. адрес представляется. Каникулы и ремонт оговариваются отдельно. По поводу просмотров и за дополнительной информацией звоните в любое удобное для Вас время.			
61	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский пр-кт	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_338_m_1138888945">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_338_m_1138888945</a>	<p>Площадь - 338 кв м., 2 этаж; так же есть другие площади под Ваш запрос;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Высота потолков - 3,5 метра;</li> <li>&gt; Пол - ламинат;</li> <li>&gt; Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление, кондиционеры</li> <li>&gt; Связь: телефония, интернет;</li> </ul> <p>&gt; Бесплатная парковка - около здания или на территории;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Доступ на территорию - 24 ч.;</li> </ul> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Коммунальные платежи включены в стоимость.</li> <li>&gt; Прямая аренда от собственника;</li> <li>&gt; Расположение - центр города Люберцы;</li> </ul> <p>&gt; 5 минут до станции метро Лермонтовский проспект;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 3 минуты пешком от ж/д станции Люберцы-1;</li> <li>&gt; Первый месяц 100 рублей за 1 м2, далее 600.</li> </ul>	338,00	-	600
62	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский пр-кт	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_87_m_863647661">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_87_m_863647661</a>	<p>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Площадь - 87 м², 2 этаж; так же есть площади меньших размеров;</li> <li>&gt; Высота потолков - 4 метра;</li> <li>&gt; Пол - линолеум;</li> <li>&gt; Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление, кондиционер</li> <li>&gt; Связь: телефония, интернет;</li> </ul> <p>&gt; Парковка - около здания или на территории;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Доступ на территорию - 24 ч.;</li> </ul> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Коммунальные платежи включены в стоимость.</li> <li>&gt; Прямая аренда от собственника, БЕЗ КОМИССИИ;</li> <li>&gt; Расположение - центр города Люберцы;</li> </ul>	87,00	-	600

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 30 минут до центра Москвы;</li> <li>&gt; 3 минут от ж/д станции Люберцы-1;</li> <li>&gt; Первый месяц 100 рублей за 1 м2, далее 600 рублей с НДС</li> </ul>			
63	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский пр-кт	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_51_m_856677260">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_51_m_856677260</a>	<p>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Площадь на 2 этаже;</li> <li>&gt; Высота потолков - 3,5 метра;</li> <li>&gt; Пол - линолеум/ламинат;</li> <li>&gt; Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление;</li> <li>&gt; Связь: телефония, интернет;</li> </ul> <p>&gt; Парковка - около здания или на территории бесплатная;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Доступ на территорию - 24 ч.;</li> </ul> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Первый месяц 100 рублей за 1 м2, далее 700, с НДС;</li> <li>&gt; Коммунальные платежи включены в стоимость;</li> <li>&gt; Прямая аренда от собственника, БЕЗ КОМИССИИ;</li> <li>&gt; Расположение - центр города Люберцы;</li> <li>&gt; 30 минут до центра Москвы;</li> <li>&gt; 2 минут пешком от ж/д станции Люберцы-1;</li> <li>&gt; В наличии площади меньших размеров;</li> <li>&gt; На территории в радиусе 100 метров 3 столовые с комплексными обедами за 150 рублей.</li> </ul>	51,00	35 700	700
64	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский пр-кт	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_255_m_1089586004">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_255_m_1089586004</a>	<p>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Площади 240м2, 300 м2, 350 м2, 600 кв.м, 1,2 этажи;</li> <li>&gt; Первый месяц 100 рублей за 1 м2, далее 500.</li> <li>&gt; С ремонтом и кондиционерами</li> <li>&gt; Высота потолков - 3,5 метра;</li> <li>&gt; Пол - ламинат;</li> <li>&gt; Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление;</li> <li>&gt; Связь: телефония, интернет;</li> </ul> <p>&gt; Бесплатная парковка - около здания и на территории;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Доступ на территорию - 24 ч.;</li> </ul> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Прямая аренда от собственника;</li> <li>&gt; Расположение - центр города Люберцы;</li> <li>&gt; 20 минут до центра Москвы на электричке;</li> <li>&gt; 2 минуты пешком от ж/д станции Люберцы-1;</li> </ul>	255,00	-	500

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
65	Помещение свободного назначения	г. Москва, Лермонтовский пр-кт	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_230_m_856671616">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_230_m_856671616</a>	<p>ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Площадь - 250 кв м., 2 этаж; так же есть другие площади под Ваш запрос; &gt; Высота потолков - 3 метра; <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Пол - ламинат;</li> </ul> </li> <li>&gt; Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление, кондиционеры <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Связь: телефония, интернет;</li> </ul> </li> <li>&gt; Парковка - около здания или на территории; <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Доступ на территорию - 24 ч.;</li> </ul> </li> </ul> <p>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Коммунальные платежи включены в стоимость. <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Прямая аренда от собственника;</li> <li>&gt; Расположение - центр города Люберцы; <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 20 минут до центра Москвы;</li> <li>&gt; 2 минуты от ж/д станции Люберцы-1;</li> </ul> </li> <li>&gt;&gt; Первый месяц 100 рублей за 1 м2, далее 500. Без комиссии, от собственника.</li> </ul> </li> </ul>	230,00	-	500
66	Помещение свободного назначения	г. Москва, Святоозерская ул, 24	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/g_moskva_ul_svyatoozerskaya_d.24_sdaetsya_pom. sv_1207479098">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/g_moskva_ul_svyatoozerskaya_d.24_sdaetsya_pom. sv_1207479098</a>	<p>Сдается помещение свободного назначения на ул. Святоозерская, 24. Общая площадь 104,9 кв.м., высота потолков - 2,66, электричество - 17кВт. Отдельный вход, первый этаж, 5 комнат. Помещение с ремонтом, установлены решетки на окнах и двери, пожарная сигнализация. Комнатная планировка, окна выходят на улицу и во двор. Две комнаты соединены между собой. Помещение свободно, сдается под любой вид деятельности. Аренда от собственника, без комиссии!</p>	104,90	105 000	1 001
67	Помещение свободного назначения	г. Москва, Святоозерская ул, 14	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/g_moskva_ul_svyatoozerskaya_d.14_sdaetsya_pom. sv_1129960372">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/g_moskva_ul_svyatoozerskaya_d.14_sdaetsya_pom. sv_1129960372</a>	<p>Сдается помещение свободного назначения на ул. Святоозерская, 14. Общая площадь 73,4 кв.м., высота потолков - 2,66, электричество - 13кВт. Отдельный вход, первый этаж, 3 комнаты. В помещение установлены решетки на окнах, пожарная сигнализация, железная дверь. Комнатная планировка, окна выходят на улицу и во двор. Большие рекламные возможности, хороший пешеходный трафик. Аренда от собственника, без комиссии!</p>	73,40	80 740	1 100
68	Помещение свободного назначения	г. Москва, Люберцы, улица Дружбы	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/edinstvennoe_torgovoe_pomeschenie_zhk_samolet-lyubertsy_1381406036">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/edinstvennoe_torgovoe_pomeschenie_zhk_samolet-lyubertsy_1381406036</a>	<p>В аренду сдается ЕДИНСТВЕННОЕ нежилое помещение в ЖК Самолет в Люберцах. Площадь помещения 76 кв.м, сделка по покупке данного помещения сейчас находится в стадии финального оформления, внесен аванс. Помещение</p>	75,00	150 000	2 000

№ п/п	Наименование	Местоположение	Источник	Описание	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды, руб.	Индикативно стоимость предложения аренды, руб./квм. в мес.
А	1	2	3	4	5	7	8
				<p>расположено в полностью заселенном доме на 270 квартир рядом огромный жилой микрорайон на 12 000 жителей (только эта часть), также по соседству заселены дома на 40 000 жителей. Помещение находится на народной тропе от остановки и в сторону другой части микрорайона, аналогичных помещений в ЖК нет, рассмотрим под алкоголь, аптеку, продукты питания, медцентр, приоритет - сетевым концепциям. Помещение без ремонта- каникулы предоставляются, обсуждается скидка на летний период и раскрутку торговой точки.</p> <p>Прямая аренда, УСН, коммуналка - по счетчикам.</p> <p>Возможен торг или хорошая скидка на лето/раскрутку при долгосрочном договоре. Звоните, вышлю всю информацию. Рядом нет ничего, кроме одного суши-магазина, пивного магазина, минимаркета продуктов, анализов и небольшого магнита. Звоните, предложение без комиссии.</p>			
-	<b>Максимальное значение</b>	-	-	-	<b>1 293</b>	-	<b>5 983</b>
-	<b>Минимальное значение</b>	-	-	-	<b>32</b>	-	<b>500</b>
-	<b>Среднее значение</b>	-	-	-	<b>167</b>	-	<b>1 408</b>
-	<b>Медиана</b>	-	-	-	<b>102</b>	-	<b>1 200</b>

Источник: Анализ рынка, проведенный Оценщиком.

#### **9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов**

*Ценообразующие факторы на рынке недвижимости<sup>8</sup>*

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объект
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

**Таблица 14. Факторы, влияющие на стоимость**

№ п/п	Факторы влияния	Учитываемые факторы
А	1	2
<b>1-й уровень (страна)</b>		
Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.		
<b>Экономические</b>		
1	Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
<b>Социальные</b>		
2	Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
3	уровень образования и культуры населения, потребности	
<b>Физические</b>		
4	Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
5	географические; сейсмические	
<b>Политические</b>		
6	Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность

<sup>8</sup> Источник: <http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

№ п/п	Факторы влияния	Учитываемые факторы
А	1	2
<b>2-й уровень</b>		
Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним		
<b>Местоположение</b>		
7	Транспортная доступность; наличие объектов соцкультя; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
<b>Физические характеристики</b>		
8	Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
<b>Условия продаж</b>		
9	Залоги и заллады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
<b>Временные факторы</b>		
10	Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
<b>Условия финансирования</b>		
11	Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
<b>3-й уровень (здание)</b>		
Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• архитектурно-строительные;</li> <li>• финансово-эксплуатационные.</li> </ul>		
<b>Архитектурно-строительные</b>		
12	Объемно - планировочные показатели	-
<b>Финансово-эксплуатационные</b>		
13	Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Источник: <http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.

**Таблица 15. Факторы, влияющие на стоимость**

№ п/п	Наименование	Значение
А	1	2
1	Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.

№ п/п	Наименование	Значение	
А	1	2	
		Наименование	Диапазон, %
		Офисно-торговые объекты	0-20
		Производственно-складские объекты	0-30
		Земельные участки под ИЖС	0-20
		Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
		Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
		Земельные участки сельхозназначения	0-35
2	<b>Местоположение</b>	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: Удаленность от МКАД, направление от МКАД, удаленность от ближайшей станции метрополитена. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
3	<b>Физические характеристики</b>	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
4	<b>Размер объекта</b>	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
5	<b>Техническое состояние</b>	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	
6	<b>Этаж расположения объекта недвижимости</b>	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	
7	<b>Строительная характеристика объекта</b>	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.	
8	<b>Инженерные коммуникации</b>	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
9	<b>Передаваемые права собственности</b>	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
10	<b>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</b>	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
11	<b>Условия продажи</b>	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.	
12	<b>Условия арендных отношений</b>	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
13	<b>Наличие инженерных сетей</b>	Цена зависит в первую очередь от степени близости сетей к приобретаемому земельному участку. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 5-15%; - электроэнергия – 10-20%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5 - 15%. По данным сайта <a href="http://stol-yar.ru/articles.html?id=135">http://stol-yar.ru/articles.html?id=135</a> стоимость коммуникаций составляет 25 – 30% от стоимости земельного участка.	

Источник: <http://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>, <http://stol-yar.ru/articles.html?id=135>

<sup>9</sup> Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

## **9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах рынка, необходимых для оценки объектов**

### **9.5.1. Рынок коммерческой недвижимости**

*Основные выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Московской области*

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Котельниках, которая составляет 170 269 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Истре – 19 126 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Кашире, Красноармейске, Красногорске, Лосино-Петровске, Луховцах, Пущино, Рошале, Серебряных Прудах, Шаховском, Электрогорске и Шатурском районе. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Реутове и составила 40 679 рублей в год, наименьшая в Красноармейске и Озерах, которая составила 9 000 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи торговой недвижимости в Московской области была зафиксирована в Одинцовском районе, которая составляет 122 620 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Солнечногорском районе – 25 489 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 20 487 рублей в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 6 436 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Волоколамском и Лотошинском районах.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Химках, которая составляет 124 445 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Красноармейске – 25 688 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Бронницах, Зарайске, Красногорске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озерах, Орехово-Зуево, Павловском посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Ступино, Черноголовке, Электрогорске. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Клину и составила 14 124 рублей в год, наименьшая в Егорьевске – 200 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Бронницах, Зарайске, Красноармейске, Красногорске, Лосино-Петровске, Луховцах, Лыткарино, Озерах, Павловском Посаде, Протвино, Пущино, Рошале, Рузе, Серебряных Прудах, Черноголовке, Шаховском, Электрогорске и в Шатурском районе.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> продажи офисной недвижимости в Московской области была зафиксирована в Дмитровском районе, которая составляет 182 496 рублей, наименьшая средняя стоимость была зафиксирована в Волоколамском районе – 39 539 рублей. Отсутствие предложений к продаже выявлено в Лотошинском, Можайском, Орехово-Зуевском, Ступинском и Талдомском районах. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Одинцовском районе и составила 14 391 рубль в год, наименьшая в Орехово-Зуевском районе – 3 000 рублей в год. Отсутствие предложений к аренде выявлено в Лотошинском, Можайском и Талдомском районах.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 25 715 рублей, представленной встроенными помещениями – 55 080 рублей.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 36 578 рублей, представленной встроенными помещениями – 27 527 рублей.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, представленной отдельно стоящими зданиями, составила 39 828 рублей, представленной встроенными помещениями – 34 606 рублей.

Диапазон цен предложений по продажам объектов сопоставимых с Объектом оценки, расположенных в г. Москва и г. Люберцы Московской области, составляет от 60 000 до 3800 000 рублей за 1 кв.м. Наибольшее предложение представлено ценами в диапазоне 98 000-150 000 руб./кв.м.

Диапазон цен предложений по аренде объектов сопоставимых с Объектом оценки, расположенных в г. Москва и г. Люберцы Московской области, составляет от 500 до 6000 рублей за 1 кв.м/мес. Указанные цены значительно варьируются в зависимости от месторасположения, состояния, наличия, оборудования, парковки и прочих ценообразующих факторов. Кроме того, эксперты уверяют, что на ставки может повлиять не только локация, но и бренд дилера, а также то, насколько объект соответствует запросу арендатора. Наибольшее предложение представлено ценами в диапазоне 950-1500 руб./кв.м.

## 9.6. Анализ ликвидности

Для понимания степени ликвидности помимо анализа рынка, были проанализированы следующие факторы:

- **Местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности.** Объект оценки находится в административных границах г.Люберцы Московской области, вдоль, основной транспортной магистрали города – Октябрьского проспекта, транспортная доступность хорошая;
- **Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования.** 4-х этажная пристройка к жилому дому, подлежащая настоящей оценки, построена в 2003 г. По результатам визуального осмотра можно сделать вывод, что здание находится в хорошем состоянии, внутренние помещения находятся в хорошем состоянии и не требуют проведения ремонтных работ.
- **Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.** На Объект оценки имеются все правоустанавливающие и технические документы. По результатам визуального осмотра можно сделать вывод, что параметры Объекта оценки соответствуют данным правоустанавливающих и технических документов.
- **Площадь объекта (количество объектов).** Объект оценки представляет собой 4-х этажная пристройка к жилому дому, площадью 601,6 кв.м.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дней.	61	61-270	271-545	545

*Источник: Ликвидность имущественного обеспечения определяется на основании экспертной оценки текущего состояния рынка сотрудником Залоговой службы банков и в зависимости от сроков реализации*

*Таким образом, проведенный анализ рынка коммерческой недвижимости, а также местоположения Объекта оценки, физического состояния зданий, правоустанавливающих документов, других количественных и качественных характеристик Объекта оценки, позволяет сделать вывод о среднем уровне ликвидности Объекта оценки. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения может составить 3-6 месяцев (61-270 дней).*

## **9.7. Анализ наиболее эффективного использования**

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

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

**Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности способов использования.

**Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

**Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки):** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;

4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Физически.** Расположение оцениваемых помещений, транспортная доступность, благоустройство и физические характеристики территории, возможность подъездов, а также физические параметры, конструктивные особенности позволяют определить наиболее эффективный вариант применения оцениваемой недвижимости: использование объекта в качестве помещений коммерческого назначения (торгово-офисное или свободное назначение).

**Экономически** оправданным является использование помещений в качестве помещений коммерческого назначения (торгово-офисное или свободное).

**Требования законодательства.** На основе документов, устанавливающих имущественные права на рассматриваемые объекты недвижимости, законодательно разрешенным является использование их в качестве помещений коммерческого назначения (торгово-офисное или свободное назначение).

Для использования помещений в качестве помещения коммерческого назначения (торгово-офисное или свободное назначение) не требуется дополнительных вложений, т.е. такое использование **финансово осуществимо**.

Таким образом, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым вариантом является использование помещений в качестве помещений коммерческого назначения (торгово-офисное или свободное назначение), что соответствует текущему использованию.

*Таким образом, наиболее эффективное использование Объекта оценки совпадает с его текущим использованием в качестве помещений коммерческого назначения (торгово-офисное или свободное назначение).*

## 10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

### 10.1. Основные этапы процесса проведения оценки

В соответствии с ФСО №1, п. 23 проведение оценки должно включать в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

В рамках проведения настоящей оценки была выполнена следующая последовательность действий:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
4. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
5. Интервью с представителями собственника.
6. Описание и анализ Объекта оценки.
7. Описание и анализ экономической среды и окружения Объекта оценки.
8. Анализ методологии оценки, выбор подходов и методов к оценке или обоснование отказа от применения того или иного подхода.
9. Расчет рыночной стоимости с использованием общепринятых подходов к оценке стоимости.
10. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
11. Подготовка и написание Отчета об оценке.

В соответствии с ФСО №3, п.8вне зависимости от вида Объекта оценки в Отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

- Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;
- Применяемые стандарты оценки;
- Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика

в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;

- Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;
- Основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки; общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки; ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.
- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);
- Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;
- Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;
- Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В рамках проведения настоящей оценки Отчет об оценке включает в себя следующие разделы:

1. Задание на оценку.
2. Применяемые стандарты оценки.
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.
6. Основные факты и выводы.
7. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения.

8. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.
9. Финансово-экономический анализ.
10. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.
11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.
12. Расчет рыночной стоимости (применение Затратного, Доходного и Сравнительного подходов).
13. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.
14. Заключение Оценщика о стоимости.
15. Сертификат качества оценки.
16. Перечень использованной литературы.

Процесс оценки начинается с общего осмотра места расположения Объекта оценки, а также описания Объекта, их состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности на основании анализа собранной информации о самом Объекте оценки и Объектах аналогичного функционального назначения.

Следующий этап оценки – собственно определение стоимости. При определении стоимости используются Затратный, Доходный и Сравнительный подходы.

## **10.2. Общее описание основных подходов, применяемых при оценке**

При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: Сравнительный, Доходный, Затратный.

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

### *Затратный подход*

Затратный подход основан на принципе замещения, который состоит в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При оценке **объекта недвижимости** Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство или замещение Объекта оценки за вычетом износа, увеличенную на стоимость пользования земельным участком.

### Основные этапы:

- расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования;

- расчет затрат на воспроизводство (замещение) новых, аналогичных оцениваемому, объектов недвижимости, с учетом предпринимательского дохода;
- определение всех видов износа объекта (физического, функционального, внешнего);
- расчет текущей стоимости объекта путем уменьшения затрат на воспроизводство (замещение) на величину накопленного износа;
- добавление к полученной величине текущей стоимости объекта стоимости земли.

#### *Доходный подход*

Доходный подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения доходов и выгод в будущем. Таким образом, стоимость имущества равна текущей стоимости будущего дохода.

Основными шагами при оценке объектов недвижимости с использованием данного подхода являются:

- рассмотрение валового потенциального дохода для объекта оценки на основании анализа текущих ставок аренды, сформировавшихся на рынке;
- расчет издержек по эксплуатации объекта оценки на основании информации о рынке аренды аналогичной недвижимости. Полученная величина вычитается из действительного валового дохода;
- оценка потерь от неполной загрузки объекта и от неплатежей арендаторов. Уменьшая валовой потенциальный доход на полученную величину, рассчитывают действительный валовой доход;
- пересчет получившегося чистого дохода в текущую стоимость объекта разными способами в зависимости от качества исходной информации.

#### *Сравнительный подход*

Прямой сравнительный анализ продаж (сравнительный подход) – это подход оценки рыночной стоимости исходя из данных о недавних сделках. Оценщик анализирует реальные рыночные сделки и сравниваемые объекты, по которым они проводились, с объектом оценки. Этот подход основан на принципе замещения, т.е. предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности. Обладающей такой же полезностью. Поэтому цены продаж сходных или сопоставимых объектов должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнении вносятся соответствующие поправки на возможные различия между оцениваемыми и сопоставимыми объектами, в результате чего определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже они имели те же основные характеристики, что и оцениваемое имущество.

#### Этапы осуществления подхода таковы:

- сбор рыночной информации о совершенных сделках по аналогичным объектам при предложении таковых;
- анализ полученной информации на предмет достоверности и соответствия данных о сделках свободным рыночным условиям;
- выбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы;
- сравнение объекта оценки и объектов-аналогов по основным характеристикам (времени продажи, местоположению, условиям продажи и т.д.);

- корректирование цены по каждому выбранному объекту с целью приведения к характеристикам объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

#### *Согласование результатов оценки*

Заключительным этапом является анализ полученных разными подходами величин стоимости объекта оценки и согласование результатов для получения единой стоимости объекта. На этом этапе рассматриваются сильные и слабые стороны каждого из использовавшихся подходов, определяется, какой из подходов в большей степени отражает положение на рынке.

### **10.3. Выбор и обоснование подхода к оценке рыночной стоимости**

#### *Выбор подхода к оценке рыночной стоимости*

В соответствии со статьей 11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. №297:

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Как уже было отмечено, теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе, специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

#### *Обоснование выбора подходов к оценке*

##### **Затратный подход**

Объектом оценки представляет собой нежилое встроенное помещение торгово-офисного назначения в границах г. Люберцы, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; отсутствие информации о доли земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства.

**Исходя из всего вышеизложенного, для целей настоящей оценки, Затратный подход не применяется.**

#### **Доходный подход**

Доходный подход применялся, так как на дату оценки было собрано достаточное количество информации, позволяющей оценить поток доходов от объекта оценки и определить уровень операционных расходов, возникающих при эксплуатации помещения. Доходный подход реализуется с помощью метода прямой капитализации.

**Исходя из всего вышеизложенного, для целей настоящей оценки, Доходный подход применяется.**

#### **Сравнительный подход**

Применение данного подхода обуславливается объемом информации, необходимым для его реализации. В случае наличия достаточного объема информации, применение данного подхода, в целях настоящей оценки, в соответствии с техническим заданием, и предполагаемым использованием результатов оценки, является приоритетным для оценки всех видов имущества.

Таким образом, изучив рынок и имея достаточный объем достоверной и доступной для анализа информации о ценах и характеристиках Объектов-аналогов, Оценщик использует Сравнительный подход для оценки данного вида имущества. Сравнительный подход реализуется с помощью метода сравнения продаж.

**Исходя из всего вышеизложенного, для целей настоящей оценки, Сравнительный подход применяется.**

Таким образом, в настоящем Отчете были рассмотрены два подхода к оценке стоимости: Доходный и Сравнительный. Описание каждого подхода, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в последующих разделах Отчета.

## **11. Расчет рыночной стоимости**

### **11.1. Расчет рыночной стоимости с использованием Затратного подхода**

#### **11.1.1. Обоснование отказа от применения Затратного подхода**

В соответствии с п. 15-17 ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015г. № 297), затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Объектом оценки представляет собой нежилое встроенное помещение торгово-офисного назначения в границах г. Люберцы, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; отсутствие информации о доли земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства.

Исходя из всего вышеизложенного, для целей настоящей оценки, Затратный подход не применяется

### **11.2. Расчет рыночной стоимости с использованием Сравнительного подхода**

#### **11.2.1. Основные положения при применении Сравнительного подхода**

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее

сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.
- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;
- Анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.
- Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации:
  1. Метод сравнительного анализа продаж
  2. Методом валового рентного мультипликатора.
- Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1) Права на недвижимость. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Разница между оцениваемой недвижимостью и объектом, сопоставимым по характеристикам, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Различные права имеют различную стоимость.

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

3) Условия и время продажи. То же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь. Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

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

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

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

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные относительные;
- Процентные абсолютные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

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

Стоимостные поправки:

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

### **11.2.2. Исходная информация**

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено достаточно примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается, в том числе на цены предложения.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных Объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке Объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все его достоинства и недостатки относительно Объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам

сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### **11.2.3. Выбор Объектов-аналогов и единиц сравнения**

На момент проведения оценки на рынке г. Москвы и г. Люберцы Московской области представлено достаточно большое количество предложений о продаже торгово-офисных помещений. На основании выше перечисленных факторов были выбраны пять аналогов для дальнейших расчетов. Подобранные объекты-аналоги Оценщик считает сопоставимыми по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. экономическим и другим характеристикам с Объектом оценки. По мнению Оценщика, данные аналоги являются наиболее подходящими для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную **Таблицу 17**, которая приведена ниже.

Таблица 17. Описание Объектов-аналогов

№ п/п	Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5
А	1	2	3	4	5	6
1	Наименование	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
2	Местоположение	г. Москва, Жулебинский бул., 15	г. Москва, Жулебинский бул., 13	г. Люберцы, ул. Кирова 7	г. Люберцы, Парковая ул., 1/18	г. Люберцы, Октябрьский просп., 7Б
3	Удаленность от ближайшей станции метро, мин	7 минут	6 минут	11 минут	15 минут	8 минут
4	Источник	АН РИЭЛТИ ГАЙД Т. 8 495 545 41 58 <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188768690/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188768690/</a>	АН Апекс Недвижимость Т.8 495 369 01 55 <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190704200/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190704200/</a>	АН CapitalRent т. 8 903 724 72 39 8 499 551 55 11 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/157619212/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/157619212/</a>	Контактный телефон 8 495 502 26 00 8 925 741 81 79 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155667591/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155667591/</a>	Контактный телефон 8 968 556 14 04 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/178321744/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/178321744/</a>
5	Дата продажи	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
6	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Общая площадь, м <sup>2</sup>	355,0	168,0	99,0	807,0	234,5
8	Качество передаваемых прав	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены
9	Условия финансирования	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет
10	Назначение	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)
11	Характеристика застройки	Нежилая	Нежилая	Нежилая	Нежилая	Нежилая
12	Этаж	1	1	1	1,2	1,подвал
13	Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
14	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
15	Состояние отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	1 этаж отделка в среднем состоянии, подвал без отделки
16	Инженерное оснащение	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
17	Описание	"Жулебинский бульвар, 15" класса С. Продажа офисного блока площадью 355 м2. стоимость 60,350,000 руб., возможен торг. . Номер налоговой: 21. Магазин "Жулебинский бульвар, 15" расположен по	Лот 233686 Без КОМИССИИ от Собственника! Продается помещение - 168 м2 на 1 этаже с отдельным входом (пристройка к жилому дому) . Свободная планировка, санузел, окна. Высота потолков - 3,5 метра. Централизованная система	Выгодное предложение, для покупки готового бизнеса. Нежилое помещение. Расположено в Московской области, в новом красивом районе Люберцы. Развитая инфраструктура. Высокий пешеходный автомобильный трафик. Метро в 10 минутах	Арендный бизнес в Люберцах. Двухэтажное здание. 1-ый этаж - 420,4 кв.м., 2-ой этаж - 372,9 кв.м. С 2018 г. арендатор - продуктовая сеть Пятёрочка. Месячный арендный поток 780 000 руб./мес. с НДС, индексация 7%, договор	Торгового назначения в отдельно стоящем здании. Общая площадь помещения составляет 234.5 кв.м.(подвал - 115.7 кв.м., 1 этаж - 118.8 кв.м.). Отдельный вход с фасада, витринные окна, открытая планировка, электрическая

№ п/п	Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5
А	1	2	3	4	5	6
		адресу: Москва, Жулебинский бульвар, 15, . <b>ВНИМАНИЕ!</b> В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	отопления, водоснабжения, канализации. 1-я линия домов, густонаселенный жилой микрорайон. Рядом магазин quot; Пятёрочкаquot; и quot; Пиццерияquot;. Расстояние от метро Лермонтовский проспект - 8 минут пешком.	пешком.	аренды до 2025г. Номер лота на нашем сайте: 24782.	мощность 35 кВт. В подвале оборудован склад с большими холодильными камерами. Парковка перед входом. Отличная визуализация. Есть возможность установки вывески на фасаде. Расположено на пересечении Колхозной улицы и Лермонтовского проспекта. Густонаселенный спальный жилой массив. Пешая доступность до метро. Сетевое торговое окружение. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Id: 23197
18	Цена продажи объекта, с НДС, руб.	60 350 000	30 222 000	18 500 000	96 450 000	35 000 000
19	Цена продажи 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	170 000	179 893	186 869	119 517	149 254

Источник: Анализ рынка, проведенный Оценщиком.

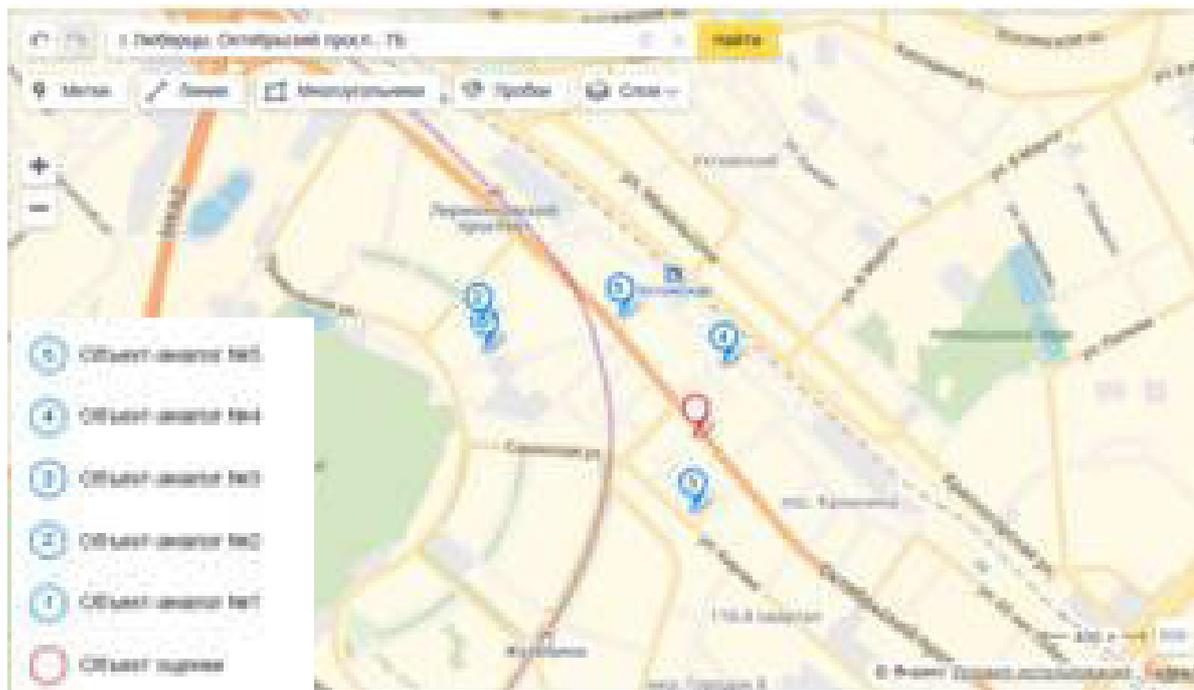


Рисунок 21. Карта расположения Объекта оценки и Объектов-аналогов

Источник:

<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A7ef33dd18e10bc70b61cf57167d42fb5e3c6133902d0c2f5ddaeaaba%3aff4de&source=constructorLink>

По общему правилу при оценке объектов недвижимого имущества единицей сравнения является 1 кв. м. В ходе анализа рынка было выявлено, что единицей сравнения для коммерческой недвижимости, определяющей стоимость данного имущества, является 1 кв.м., а основным ценообразующим параметром является общая площадь. Таким образом, за единицу сравнения принимаем для оцениваемого здания **1 кв. м. общей площади**.

#### 11.2.4. Корректировки, методы определения и внесения

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Величины корректировок, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определение, таким образом, корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При расчете использовались относительные корректировки.

Факторы/параметры аналогов, не включенные в состав корректировок - имеют одинаковые характеристики с Объектами оценки.

Для определения стоимости оцениваемых Объектов стоимость сравнимых Объектов корректируется на основе принципа иерархий. Его суть заключается в том, что все корректирующие поправки делятся на группы, исходя из степени их влияния на стоимость объекта оценки. В данном случае нами рассматривались две группы поправок.

В первую группу входят поправки, учитывающие:

- Вид передаваемых прав на объекты.
- Условия финансовых расчетов при приобретении имущества.
- Условия продажи, исходя из критериев корректировки чистой сделки.
- Динамику сделок на рынке (корректировка на дату заключения сделки).

Эти четыре корректировки всегда осуществляются в вышеперечисленном порядке, т.е. после каждой внесенной корректировки стоимость сравнимого Объекта последовательно корректируется с внесением соответствующих поправок. Скорректированная стоимость сравнимого Объекта является базовой для осуществления корректировок второй группы (второй иерархический уровень).

Во вторую группу входят корректировки, учитывающие критерии:

- Отклонения от целевого использования (различие в назначении Объекта оценки и объекта-аналога).
- Местоположение (удаленность от метрополитена).
- Физические характеристики (площадь, материал конструкций, этажность, физическое состояние, состояние отделки, характеристика застройки и т. д.).
- Экономические характеристики (различие в экономической эффективности использования Объекта оценки и сравнимого Объекта).
- Наличие дополнительного имущества (оснащение помещений и т.д.).

Каждая из указанных корректировок рассчитывается от базовой скорректированной стоимости независимо друг от друга. Также в зависимости от особенностей Объекта оценки могут быть внесены иные корректировки, учитывающие отличия Объекта оценки от сравнимого Объекта.

### **11.2.5. Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж**

Применение Сравнительного подхода основывалось на анализе имеющихся у Оценщика рыночных данных, представленных в открытых источниках (сети Интернет, печатных изданиях, СМИ) по сделкам купли-продажи (ценам предложения) сопоставимых объектов, расположенных г. Москва и г. Люберцы Московской области.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в процессе внесения корректировок к стоимости сравнимых Объектов в качестве основных критериев, с учетом которых осуществлялась корректировка, были приняты: местоположение, время совершения сделок, назначение, общая площадь помещений, фактическое состояние основных и вспомогательных площадей, наличие оборудования и др.

Расчет стоимости Объекта оценки с использованием Сравнительного подхода представлен в **Таблице 18**.

## Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с применением Сравнительного подхода

Таблица 18

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Наименование	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
2	Местоположение	г. Люберцы, Октябрьский просп., 10к1	г. Москва, Жулебинский бул., 15	г. Москва, Жулебинский бул., 13	г. Люберцы, ул. Кирова 7	г. Люберцы, Парковая ул., 1/18	г. Люберцы, Октябрьский просп., 7Б
3	Источник	-	АН РИЭЛТИ ГАЙД Т. 8 495 545 41 58 <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188768690/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188768690/</a>	АН Апекс Недвижимость Т.8 495 369 01 55 <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190704200/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190704200/</a>	АН CapitalRent т. 8 903 724 72 39 8 499 551 55 11 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/157619212/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/157619212/</a>	Контактный телефон 8 495 502 26 00 8 925 741 81 79 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155667591/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155667591/</a>	Контактный телефон 8 968 556 14 04 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/178321744/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/178321744/</a>
4	Дата продажи	Август, 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
5	Общая площадь, м <sup>2</sup>	601,60	355,0	168,0	99,0	807,0	234,5
6	Цена продажи объекта, с НДС, руб.	-	60 350 000	30 222 000	18 500 000	96 450 000	35 000 000
7	Цена продажи 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	170 000	179 893	186 869	119 517	149 254
<b>Внесение корректировок</b>							
1	Качество передаваемых прав	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены	Право собственности. Ограничения не установлены
2	Корректировка на качество передаваемых прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	170 000	179 893	186 869	119 517	149 254
4	Условия финансирования	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет	Наличный или безналичный расчет
5	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	170 000	179 893	186 869	119 517	149 254
7	Условия продажи	Рыночная	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5
А	1	2	3	4	5	6	7
8	Корректировка условия продажи, %	-	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
9	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	150 450	159 205	165 379	105 773	132 090
10	Рыночные условия	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018
11	Корректировка на рыночные условия, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	150 450	159 205	165 379	105 773	132 090
13	Назначение помещений	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)
14	Корректировка на назначение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	150 450	159 205	165 379	105 773	132 090
16	Местоположение	г. Люберцы, Октябрьский просп., 10к1	г. Москва, Жулебинский бул., 15	г. Москва, Жулебинский бул., 13	г. Люберцы, ул. Кирова 7	г. Люберцы, Парковая ул., 1/18	г. Люберцы, Октябрьский просп., 7Б
17	Удаленность от ближайшей станции метрополитена	14 минут	7 минут	6 минут	11 минут	15 минут	8 минут
18	Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена, %	-	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
19	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	142 928	151 245	165 379	105 773	125 486
20	Физические характеристики - Общая площадь, м <sup>2</sup>	601,6	355,0	168,0	99,0	807,0	234,5
21	Коэффициент поправки на площадь объекта	0,810	0,865	0,949	1,013	0,781	0,910
22	Корректировка на физические характеристики, %	-	-6,4%	-14,6%	-20,0%	+3,7%	-11,0%
23	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	133 781	129 163	132 303	109 687	111 683

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5
А	1	2	3	4	5	6	7
24	<b>Физические характеристики - Тип объекта</b>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
25	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
26	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	133 781	129 163	132 303	109 687	111 683
27	<b>Физические характеристики - Этажность</b>	1	1	1	1	1,2	1,подвал
28	Корректировка на этажность, %	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-6,5%	0,0%
29	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	116 389	112 372	115 104	102 557	111 683
30	<b>Физические характеристики – Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
31	Корректировка на техническое состояние, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
32	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	116 389	112 372	115 104	102 557	111 683
33	<b>Физические характеристики – Состояние отделки</b>	Отделка в среднем состоянии	1 этаж отделка в среднем состоянии, подвал без отделки				
34	Корректировка на состояние отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,9%
35	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	116 389	112 372	115 104	102 557	128 324
36	<b>Наличие коммуникаций</b>	Имеются все коммуникации					
37	Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
38	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	116 389	112 372	115 104	102 557	128 324

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5
А	1	2	3	4	5	6	7
39	Экономические характеристики	Документы готовы	Документы готовы, чистая продажа				
40	Корректировка на экономические характеристики, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
41	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	116 389	112 372	115 104	102 557	128 324
42	Наличие дополнительного имущества (оснащение помещений и т.д.).	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
43	Корректировка на наличие дополнительного имущества, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
44	Скорректированная стоимость, 1 м <sup>2</sup> , руб. с НДС	-	116 389	112 372	115 104	102 557	128 324
45	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	-	70 019 622	67 602 995	69 246 566	61 698 291	77 199 718
46	Количество поправок	-	4	4	3	3	4
47	Расчетная база	-	14	14	15	15	14
48	Удельный вес	-	0,194	0,194	0,208	0,208	0,194
-	<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с НДС:</b>	<b>68 912 063</b>					

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.



### **Корректировка на рыночные условия**

Ввиду того, что объекты-аналоги выставлялись на продажу в течение августа 2018 г., Оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах корректировку на дату продажи, так как срок экспозиции Объекта оценки составляет 3-6 месяцев.

### **Корректировка на назначение помещений**

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории помещений – коммерческая недвижимость (помещения торгово-офисные (свободного) назначения).

### **Корректировка на местоположение (удаленность от ближайшей станции метрополитена)**

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды. В результате мониторинга рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Москвы выявлено, что объекты, расположенные рядом с метро, пользуются большим спросом, в связи с удобством месторасположения, и соответственно их стоимость выше, чем стоимость объектов, которые удалены от станций метро.

Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена рассчитывается методом парных продаж. Парными продажами называется продажа двух объектов, идентичных, за исключением одного или нескольких параметров. Для расчета корректировки использовалась формула:

$$\frac{C1 - C2}{C2} \times 100\%$$

**Формула 1**

В данном случае C1 и C2 это соотношение между ценами продажи объектов недвижимости расположенных на разной удаленности от метрополитена

Расчет корректировки представлен в **Таблице 19**.

ОЦЕНА	до 5 минут станции (включительно)	от 5 до 10 минут станции (включительно)	от 10 до 15 минут станции (включительно)	до метро трансфером (более 15 минут станции)
до 5 минут станции (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут станции (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут станции (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро трансфером (более 15 минут станции)	0,85	0,90	0,95	1

Источник: «Корректировка на удаленность от станции метро за 2017 год», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».

Таблица 19. Расчет корректировки на удаленность от ближайшей станции метрополитена

№ п/п	Наименование объекта	Источник	Процент	Поправка, %
1	Объект недвижимости, расположенный на удалении от 10 до 15 мин пешком (включительно)	«Корректировка на удаленность от станции метро за 2017 год», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка»	95	-5,0%
2	Объект недвижимости, расположенный на удалении от 5 до 10 мин пешком (включительно)		100	

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

### Корректировка на общую площадь

Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости удельной цены объектов офисно-торгового назначения от их площади по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр. 185), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$y = 1,7906x^{-0,124}, \quad \text{Формула 2}$$

где  $y$  – коэффициент корректировки (поправочный коэффициент);

$x$  – площадь объекта, кв.м.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр.96), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) (с.185).

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left( \frac{C_{00}}{C_{\Pi}} - 1 \right) \times 100\%, \quad \text{Формула 3}$$

где  $K_{II}$  – размер корректировки на площадь объекта;

$C_{OO}$  – значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для оцениваемого объекта;

$C_{OA}$  – значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

### **Корректировка на этаж расположения**

Как правило, помещения на 1 этаже самые дорогие, на 2-3 этаже дешевле, а начиная с 4 этажа и далее стоимость приблизительно одинаковая

Для офисно-торговых объектов свободного назначения данная корректировка принимается по данным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) в «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр. 219).

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр.96), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) (с.219).

Расчет корректировки представлен в **Таблице 20**.

**Таблица 20. Расчет корректировки на этаж**

Наименование	Объект оценки		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4		Аналог 5	
	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности	площадь	площадь	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности		
Подвал	0	0,73	0	0,73	0	0,73	0	0,73	0	0,73	<b>115,7</b>	0,73
Цоколь	0,0	0,82	0	0,82	0	0,82	0	0,82	0	0,82	0	0,82
1 этаж	<b>149</b>	1	<b>355,0</b>	1	<b>168,0</b>	1	<b>99,0</b>	1	<b>420,4</b>	1	<b>118,8</b>	1
2-й этаж и выше	<b>452,6</b>	0,86	0	0,86	<b>269,0</b>	0,86	0	0,86	<b>372,9</b>	0,86	0	0,86
<b>Общая площадь</b>	<b>601,6</b>	<b>0,89</b>	<b>355,0</b>	<b>1,00</b>	<b>437,0</b>	<b>0,91</b>	<b>99,0</b>	<b>1,00</b>	<b>793,3</b>	<b>0,93</b>	<b>234,5</b>	<b>0,87</b>
<b>Корректирующий коэффициент</b>				<b>-11,0%</b>		<b>-2,2%</b>		<b>-11,0%</b>		<b>-4,3%</b>		<b>+2,3%</b>

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

### **Корректировка на тип объекта**

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки, и объекты-аналоги являются встроенными помещениями.

### **Корректировка на физическое состояние**

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки, и объекты-аналоги имеют сопоставимое физическое состояние - хорошее.

### **Корректировка на состояние отделки**

Так как Объект оценки находится в хорошем состоянии, с отделкой в среднем состоянии, а среди подобранных объектов-аналогов имеются объекты с частичной отделкой, в расчетах необходимо введение соответствующей корректировки.

Для офисно-торговых объектов свободного назначения данная корректировка принимается по данным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) в «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр. 240).

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр.96), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) (с.240).

Расчет корректировки представлен в **Таблице 21**.

**Таблица 21. Расчет корректировки на состояние отделки**

Наименование	Объект оценки		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4		Аналог 5	
	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности	площадь	площадь	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности
без отделки	0	0,79	0	0,73	0	0,73	0	0,73	0	0,73	115,7	0,73
требуется косметический ремонт	0	0,85	0	0,82	0	0,82	0	0,82	0	0,82	0	0,82
среднее состояние	601,6	1	355,0	1	168,0	1	99,0	1	793,3	1	118,8	1
отделка "люкс"	0	1,22	0	0,86	0	0,86	0	0,86	0	0,86	0	0,86
<b>Общая площадь</b>	<b>601,6</b>	<b>1,00</b>	<b>355,0</b>	<b>1,00</b>	<b>168,0</b>	<b>1,00</b>	<b>99,0</b>	<b>1,00</b>	<b>793,30</b>	<b>1,00</b>	<b>234,5</b>	<b>0,87</b>
<b>корректирующий коэффициент</b>				<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>		<b>+14,9%</b>

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

### **Корректировка на наличие коммуникаций**

В данном Отчете данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены всеми необходимыми коммуникациями. Техническое состояние коммуникаций учтено при введении корректировки на физическое состояние объекта.

**Корректировка на экономические характеристики** не применялась, так как и Объект оценки и подобранные объекты-аналоги готовы к продаже (имеются все необходимые правоустанавливающие документы).

**Корректировка на наличие дополнительного имущества (оснащение помещений и т.д.)**

Данная корректировка не применяется в Отчете, так как средства производства (оборудование и т.д.) у объектов-аналогов отсутствуют.

**11.2.6. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная с применением Сравнительного подхода****Итоговая величина рыночной стоимости имущества, определенная с применением Сравнительного подхода**

Таблица 22

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Оцениваемые права	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб. с НДС	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб. без НДС
А	1	2	3	4	5
1	4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.	2003	Собственность	68 912 063	58 400 053
-	<b>Всего, руб.:</b>	-	-	<b>68 912 063</b>	<b>58 400 053</b>

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

**Таким образом, величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная с применением Сравнительного подхода, по состоянию на 14.08.2018, с учетом НДС, составляет:**

**68 912 063**

**(Шестьдесят восемь миллионов девятьсот двенадцать тысяч шестьдесят три) рубля,**

**без учета НДС, составляет:**

**58 400 053**

**(Пятьдесят восемь миллионов четыреста тысяч пятьдесят три) рубля.**

**11.3. Расчет рыночной стоимости с использованием Доходного подхода****11.3.1. Основные положения Доходного подхода**

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 (Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 №297), Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием Доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В данном отчете Оценщик применял *метод капитализации доходов*, т.к. по отношению к оцениваемому объекту потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину и потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Для полной реализации данного подхода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта;
- коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и продажи.

По данному методу стоимость недвижимости рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$C = \frac{ЧОД}{K_k} \quad \text{Формула 4}$$

где  $C$  – стоимость объекта недвижимости;

$ЧОД$  – чистый операционный доход;

$K_k$  – ставка капитализации.

Процедура расчетов выполняется в следующей последовательности:

- определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение эффективного валового дохода (ЭВД);
- определение чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение ставки капитализации ( $K_k$ ).

### 11.3.2. Расчет рыночной арендной ставки

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

**Рыночная арендная ставка** представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду).

Ставки аренды в отношении объектов недвижимости коммерческого назначения определяются рядом ценообразующих факторов, главные из которых следующие:

- Местоположение (удаленность и направление от МКАД);
- Транспортная доступность;
- Площадь помещений;

- Физическое состояние;
- Состояние отделки;
- Наличие коммуникаций и оборудования.

В зависимости от указанных факторов, арендные ставки имеют достаточно широкий диапазон разброса цен.

В результате анализа рынка аренды зданий и помещений, предназначенных для размещения автосалонов, расположенных в г. Москвы и Московской области были получены арендные ставки, без учета коммунальных платежей.

#### **Выбор Объектов-аналогов и единиц сравнения**

На момент проведения оценки на рынке недвижимости г. Москвы и г. Люберцы Московской области предлагался ряд аналогов с сопоставимыми по своим основным ценообразующим параметрам, т. е. техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с Объектом оценки (см. **Таблицы 23**).

На основании выше перечисленных факторов были выбраны шесть аналогов для дальнейших расчетов. По мнению Оценщика, данные аналоги являются наиболее подходящими для определения рыночной арендной ставки для Объекта оценки.

Все выбранные аналоги предлагались на открытом рынке, при этом предложения по продаже рассматривались в период наиболее приближенный к дате проведения оценки. В качестве цен объектов-аналогов были взяты цены предложения помещений торгово-офисного и свободного назначения.

Для дальнейших расчетов Оценщик использует аналоги, которые представлены в ниже приведенных таблицах.

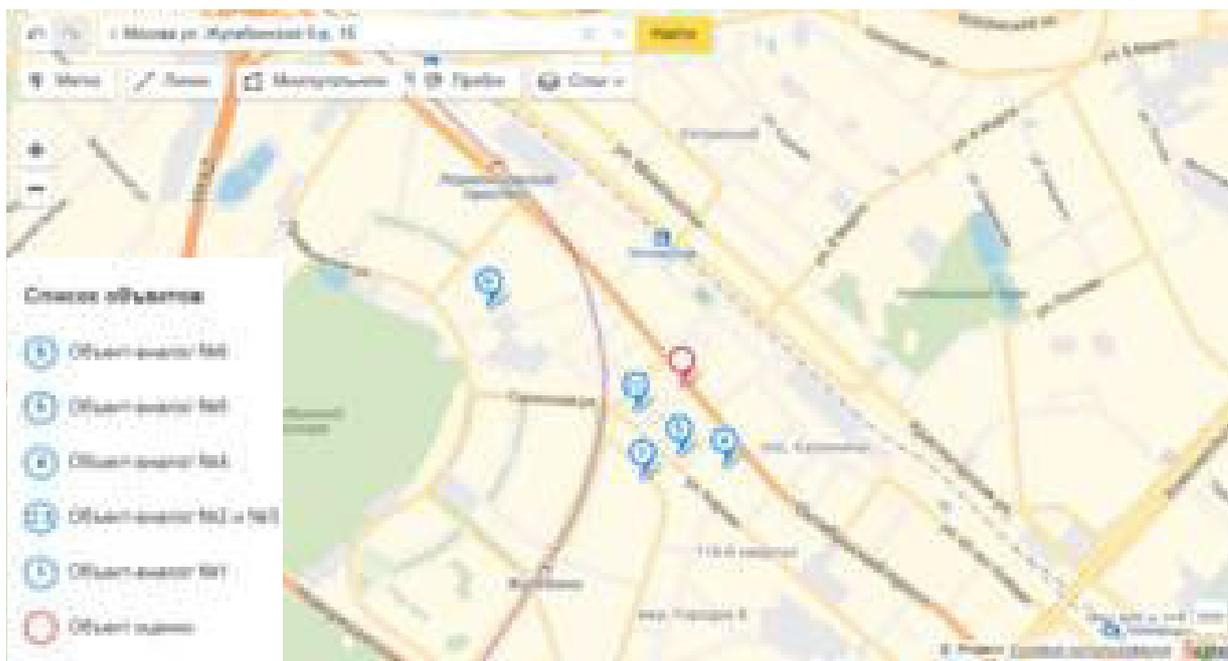
Таблица 23. Описание Объектов-аналогов

№ п/п	Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Назначение помещений	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
2	Местоположение	г. Москва ул. Маршала Полубоярова, 4к1	г. Люберцы, ул. Кирова, 1	г. Люберцы, ул. Кирова, 1	г. Люберцы, ул. Кирова, 9, к.5	г. Люберцы, ул. Кирова, 7	г. Москва ул. Жулебинский 6-р, 15
3	Удаленность от ближайшей станции метро, мин	9 минут	9 минут	9 минут	14 минут	11 минут	7 минут
4	Источник	Контактный телефон 8 964 649 43 77 <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548/">https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548/</a>	Контактный телефон 8 903 799 81 37 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162162095/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162162095/</a>	Контактный телефон 8 926 564 60 49 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/177846346/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/177846346/</a>	Контактный телефон 8 905 540 99 66 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/191300157/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/191300157/</a>	Контактное лицо Роман Лирмян Т. 8-903-671-70-07 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/152917449/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/152917449/</a>	АН IQ ESTATE Контактное лицо Татьяна Т.8-958-763—81-27 <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607</a>
5	Дата продажи	Август 2018	Май 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Июль 2018
6	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
7	Общая площадь, м <sup>2</sup>	400	107,8	132,2	140	99	193,8
8	Качество передаваемых прав	Аренда. Ограничения не установлены	Аренда. Ограничения не установлены	Аренда. Ограничения не установлены	Аренда. Ограничения не установлены	Аренда. Ограничения не установлены	Аренда. Ограничения не установлены
9	Условия финансирования	Наличный или безналичный расчет, без учета дополнительных платежей	Наличный или безналичный расчет, без учета дополнительных платежей	Наличный или безналичный расчет, без учета дополнительных платежей	Наличный или безналичный расчет, без учета дополнительных платежей	Наличный или безналичный расчет, без учета дополнительных платежей	Наличный или безналичный расчет, без учета дополнительных платежей
10	Назначение	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)
11	Этаж	2	1	1	1	1	1
12	Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Состояние отделки	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии	Отделка в среднем состоянии
15	Отсутствие или наличие в составе арендной платы величины коммунальных платежей	Арендная ставка не содержит величину - 671 коммунальных платежей	Арендная ставка содержит величину коммунальных платежей	Арендная ставка содержит величину коммунальных платежей	Арендная ставка не содержит величину коммунальных платежей	Арендная ставка содержит величину коммунальных платежей	Арендная ставка содержит величину коммунальных платежей

№ п/п	Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6	
А	1	2	3	4	5	6	7	
16	Описание	<p>Назначение: кафе/ресторан, торговая площадь, магазин, детский магазин, зоомагазин, интернет магазин, парикмахерская, малое производство, производство, продукты магазин, производство, продукты в ТЦ в спальном районе под магазин, производство.</p> <p>Соседи - арендатор сетевик продукты, Fix Price, аптека Парацельс, Все условия обговариваются.</p>	<p>Прямая аренда от СОБСТВЕННИКА! В аренду предлагается помещение свободного назначения в шаговой доступности от м. Жулебино. Расположено на 1 этаже жилого дома, с отдельным входом. Общая площадь помещения - 107,8 кв.м. Выделенная мощность - 15 кВт. (Увеличение по запросу). Помещение с Евроремонтом, напольная плитка 60x60, потолочное LED освещение. Возможен как краткосрочный, так и долгосрочный договор. 1-ая линия домов! Насыщенный пешеходный и автомобильный трафик! Стихийная парковка. Аренда: 175 000 руб. в месяц, УСН. Оперативный показ. Звоните! Встретим, покажем, расскажем!</p> <p>ЕЛЕНА</p>	<p>Вашему вниманию предлагается нежилое помещение общей площадью 132,2 кв. м. свободного назначения (идеально подходит под салон красоты, медицинский центр). Второй вход со двора. Помещение светлое, комфортное для сотрудников и посетителей, два санузла. Удобное расположение с большим потоком людей. Пешая доступность до метро, удобное транспортное сообщение, бесплатная парковка.</p>	<p>Помещение свободного назначения. Комнаты 10,12,15,25 кв.м. и зал 70 кв.м. на длительный срок под любой вид деятельности: офис, магазин, кафе, банк, медицинский центр, салон красоты, ателье, дом быта, ремонт обуви, ремонт техники, бар, пекарня, детский клуб, батутный центр, гостиница, хостел, ломбард, ресторан, фитнес, спорт зал, фотостудия, овощи фрукты, канцелярские товары, Алкоголь, и т.д. (Помещение свободного назначения), высота потолков 4,2 метра!</p> <p>ПСН зальной планировки на 1-м этаже жилого дома с отдельным входом, с евроремонтом под любой вид деятельности, площадь сдаётся полной площадью 140 м2, помещение расположено по адресу: г. Люберцы, ул. Кирова, д.9, корп. 5, из центральных улиц г. Люберцы, с плотной жилой застройкой квартала домов ЖК Ареал, рядом 1-й Клубный дом в Люберцах, свысокая проходимость, в пешей доступности 3 дома ЖК "Самоцветы", 500 метров ОТ МЕТРО</p> <p>ЖУЛЕБИНО. Нежилое помещения комплекса это прекрасная возможность открыть свой бизнес для реализации наиболее интересных проектов. Дом заселен! Арендная ставка 1500 руб. за 1 кв.м./месяц + страховой депозит за 1 месяц отдельный вход, место для размещения рекламы есть, помещение свободно, новый район квартальной застройки домов г. Люберец 35Ж,</p>	<p>Помещение свободного назначения. Комнаты 10,12,15,25 кв.м. и зал 70 кв.м. на длительный срок под любой вид деятельности: офис, магазин, кафе, банк, медицинский центр, салон красоты, ателье, дом быта, ремонт обуви, ремонт техники, бар, пекарня, детский клуб, батутный центр, гостиница, хостел, ломбард, ресторан, фитнес, спорт зал, фотостудия, овощи фрукты, канцелярские товары, Алкоголь, и т.д. (Помещение свободного назначения), высота потолков 4,2 метра!</p> <p>ПСН зальной планировки на 1-м этаже жилого дома с отдельным входом, с евроремонтом под любой вид деятельности, площадь сдаётся полной площадью 140 м2, помещение расположено по адресу: г. Люберцы, ул. Кирова, д.9, корп. 5, из центральных улиц г. Люберцы, с плотной жилой застройкой квартала домов ЖК Ареал, рядом 1-й Клубный дом в Люберцах, свысокая проходимость, в пешей доступности 3 дома ЖК "Самоцветы", 500 метров ОТ МЕТРО</p> <p>ЖУЛЕБИНО. Нежилое помещения комплекса это прекрасная возможность открыть свой бизнес для реализации наиболее интересных проектов. Дом заселен! Арендная ставка 1500 руб. за 1 кв.м./месяц + страховой депозит за 1 месяц отдельный вход, место для размещения рекламы есть, помещение свободно, новый район квартальной застройки домов г. Люберец 35Ж,</p>	<p>Назначение: магазин, кафе/ресторан, аптека, бытовые услуги, ресторан, бар, выпечка, кальянная, пекарня, продукты, офис, общепит, коммерция, кондитерская</p> <p>Сдаю нежилое помещение в жилом доме.</p> <p>Собственник. Дом на центральной улице микрорайона. С качественным ремонтом. Вокруг 5 новых домов, мкр. полностью заселен. Пересечение пешеходного и транспортного потоков.</p> <p>Огромное рекламное пространство</p>	<p>Сдается в аренду торговое помещение площадью 193.8 кв. м на Жулебинском бульваре. Блок с отдельным входом располагается в одном уровне — на первом этаже, хорошо просматривается.</p> <p>Рядом, в соседнем помещении, работает супермаркет федеральной торговой сети.</p> <p>Предлагаемое в аренду помещение имеет открытые планировки; оно с отделкой, оборудовано всей необходимой инженерией, выделено 30 кВт (можно увеличить). Помещение может быть использовано под салон красоты, медицинский центр, отделение</p>

№ п/п	Наименование показателя	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6
А	1	2	3	4	5	6	7
17	Арендная плата за весь объект без коммунальных платежей, руб. с НДС/месяц	500 000	174 960	178 470	210 000	150 000	290 700
18	Арендная плата без коммунальных платежей, руб. с НДС/м <sup>2</sup> в месяц	1 250	1 623	1 350	1 500	1 515	1 500

*Источник: Анализ рынка, проведенный Оценщиком.*



**Рисунок 22. Карта расположения Объекта оценки и Объектов-аналогов**

*Источник:*

*<https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Af5c995b883710d1911c48109c717de134c811931c51b0b5815fd6be8e8c92394&source=constructorLink>*

По общему правилу при оценке объектов недвижимого имущества единицей сравнения является 1 кв. м. В ходе анализа рынка было выявлено, что единицей сравнения для коммерческой недвижимости (торгового или свободного назначения), определяющей стоимость данного имущества, является 1 кв.м., а основным ценообразующим параметром является общая площадь. Таким образом, за единицу сравнения принимаем для оцениваемого помещения **1 кв.м. общей площади.**

Расчет стоимости арендной платы для Объекта оценки представлен в **Таблице 24.**

## Расчет рыночной стоимости арендной платы

Таблица 24

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6
А	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Наименование	Здание дилерского автосалона	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
2	Местоположение	г. Люберцы, Октябрьский просп., 10к1	г. Москва ул. Маршала Полубоярова, 4к1	г. Люберцы, ул. Кирова, 1	г. Люберцы, ул. Кирова, 1	г. Люберцы, ул. Кирова, 9, к.5	г. Люберцы, ул. Кирова, 7	г. Москва ул. Жулебинский б-р, 15
3	Источник	-	Контактный телефон 8 964 649 43 77 <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548/">https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548/</a>	Контактный телефон 8 903 799 81 37 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162162095/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162162095/</a>	Контактный телефон 8 926 564 60 49 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/177846346/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/177846346/</a>	Контактный телефон 8 905 540 99 66 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/191300157/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/191300157/</a>	Контактное лицо Роман Лирмян Т. 8-903-671-70-07 <a href="https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/152917449/">https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/152917449/</a>	АН IQ ESTATE Контактное лицо Татьяна Т.8-958-763—81-27 <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607</a>
4	Дата предложения	Август 2018	Май 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Июль 2018	Август 2018
5	Площадь, м <sup>2</sup>	601,6	400	107,8	132,2	140	99	193,8
6	Цена аренды, руб. с НДС	-	500 000	174 960	178 470	210 000	150 000	290 700
7	Цена аренды, руб. за кв.м с НДС	-	1 250	1 623	1 350	1 500	1 515	1 500
<b>Внесение корректировок</b>								
1	Состав прав на объект оценки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
2	Корректировка на состав прав, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 250	1 623	1 350	1 500	1 515	1 500
4	Условия финансирования	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет	Безналичный/наличный расчет
5	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
6	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 250	1 623	1 350	1 500	1 515	1 500
7	Условия предложения	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6
А	1	2	3	4	5	6	7	8
8	Корректировка на условия продажи, %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
9	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 156	1 501	1 249	1 388	1 401	1 388
10	Дата предложения	Август 2018	Август 2018	Май 2018	Август 2018	Август 2018	Август 2018	Июль 2018
11	Корректировка на дату предложения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 156	1 501	1 249	1 388	1 401	1 388
13	Назначение помещений	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)	Торгово-офисное (свободное)
14	Корректировка на назначение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-
15	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 156	1 501	1 249	1 388	1 401	1 388
16	Местоположение	г. Люберцы, Октябрьский просп., 10к1	г. Москва ул. Маршала Полубоярова, 4к1	г. Люберцы, ул. Кирова, 1	г. Люберцы, ул. Кирова, 1	г. Люберцы, ул. Кирова, 9, к.5	г. Люберцы, ул. Кирова, 7	г. Москва ул. Жулебинский б-р, 15
17	Удаленность от ближайшей станции метрополитена	14 минут	9 минут	9 минут	9 минут	14 минут	11 минут	7 минут
18	Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена, %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	-5,0%
19	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 098	1 426	1 187	1 388	1 401	1 319
23	Общая площадь, м <sup>2</sup>	601,6	400,0	107,8	132,2	140,0	99,0	193,8
24	Коэффициент поправки на площадь объекта	0,810	0,852	1,002	0,977	0,970	1,013	0,932
25	Корректировка на общую площадь, %	-	-4,9%	-19,2%	-17,1%	-16,5%	-20,0%	-13,1%
26	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 044	1 152	984	1 159	1 121	1 146
27	Физические характеристики - Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
28	Корректировка на тип объекта, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6
А	1	2	3	4	5	6	7	8
29	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 044	1 152	984	1 159	1 121	1 146
30	<b>Физические характеристики - Этаж</b>	1,2,3,4	2	1	1	1	1	1
31	Корректировка на этаж, %	-	+1,2%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
32	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 057	1 002	856	1 008	975	997
33	<b>Физические характеристики - Физическое состояние</b>	Хорошее состояние						
34	Корректировка на физическое состояние, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
35	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 057	1 002	856	1 008	975	997
36	<b>Физические характеристики - Состояние отделки</b>	Отделка в среднем состоянии						
37	Корректировка на состояние отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
38	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 057	1 002	856	1 008	975	997
39	<b>Состояние рынка</b>	Рынок нежилых помещений г. Москвы и г. Люберцы Московской области по состоянию на дату оценки	Рынок нежилых помещений г. Москвы и г. Люберцы Московской области по состоянию на дату оценки	Рынок нежилых помещений г. Москвы и г. Люберцы Московской области по состоянию на дату оценки	Рынок нежилых помещений г. Москвы и г. Люберцы Московской области по состоянию на дату оценки	Рынок нежилых помещений г. Москвы и г. Люберцы Московской области по состоянию на дату оценки	Рынок нежилых помещений г. Москвы и г. Люберцы Московской области по состоянию на дату оценки	Рынок нежилых помещений г. Москвы и г. Люберцы Московской области по состоянию на дату оценки
40	Корректировка на состояние рынка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
41	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 057	1 002	856	1 008	975	997
42	<b>Экономические характеристики</b>	Документы готовы						
43	Корректировка на экономические характеристики, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6
А	1	2	3	4	5	6	7	8
44	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 057	1 002	856	1 008	975	997
45	Наличие коммунальных платежей в составе арендной ставки	Не содержит	Не содержат					
46	Корректировка на наличие коммунальных платежей в составе арендной ставки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
47	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 057	1 002	856	1 008	975	997
48	Компоненты стоимости (дополнительные улучшения)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
49	Корректировка на компоненты стоимости, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50	Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup> в месяц с НДС	-	1 057	1 002	856	1 008	975	997
51	Количество поправок	-	4	4	4	3	3	4
52	Расчетный коэффициент	-	18	18	18	19	19	18
53	Удельный вес	-	0,164	0,164	0,164	0,173	0,173	0,164
-	<b>Рыночная стоимость аренды 1 кв./м в месяц, руб. с НДС</b>		<b>985</b>					

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

### **Обоснование введенных корректировок**

#### ***Корректировка на качество передаваемых прав***

В качестве аналогов были рассмотрены предложения по аренде нежилых помещений свободного назначения. Каких-либо ограничений при аренде данных аналогов Оценщиком обнаружено не было, отсюда корректировка не применяется.

В качестве возможных ограничений могут выступать:

- Наличие обременений прав пользования и владения.
- Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений).
- Ситуационные обременения (ограничение посещений, присутствия и поведения).
- Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций).
- Запрет на субаренду.
- Срок аренды. Ограничения срока и условий продления договора. В том числе, установление бессрочного характера договора.
- Условия досрочного расторжения договора.
- Отсутствие регистрации договора. Увеличивает риски арендатора вследствие возможного отсутствия правовых оснований у арендодателя для заключения такого договора или признания сделки притворной (например, если кроме того, аренда осуществляется по договору о совместной деятельности и т.п.).

#### ***Корректировка на условия финансирования***

Аналоги, следовательно, и рассматриваемый объект, предлагаются в аренду со свободной формой расчета (наличный/безналичный) и без учета каких-либо дополнительных платежей, то данная корректировка не требуется.

#### ***Корректировка на условия продажи***

Рынок нежилкой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", результаты которого приведены в «Справочнике рыночных корректировок. СРК- 2018», издание 2018, под ред. Яскевича Е.Е., скидки на цены аренды торговых объектов в Московской области находятся в интервале 6-9%, среднее значение -7,5%.

Наименование объекта	Средняя		Средняя		Средняя		Средняя		Средняя
	Цена	Площадь	Цена	Площадь	Цена	Площадь	Цена	Площадь	
Объект	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Аналог 1	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 2	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 3	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Аналог 4	110	110	110	110	110	110	110	110	110
Аналог 5	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 6	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 7	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Аналог 8	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Аналог 9	88	88	88	88	88	88	88	88	88
Аналог 10	112	112	112	112	112	112	112	112	112
Аналог 11	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Аналог 12	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Аналог 13	94	94	94	94	94	94	94	94	94
Аналог 14	106	106	106	106	106	106	106	106	106
Аналог 15	86	86	86	86	86	86	86	86	86
Аналог 16	114	114	114	114	114	114	114	114	114
Аналог 17	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Аналог 18	104	104	104	104	104	104	104	104	104
Аналог 19	91	91	91	91	91	91	91	91	91
Аналог 20	109	109	109	109	109	109	109	109	109
Аналог 21	89	89	89	89	89	89	89	89	89
Аналог 22	111	111	111	111	111	111	111	111	111
Аналог 23	93	93	93	93	93	93	93	93	93
Аналог 24	107	107	107	107	107	107	107	107	107
Аналог 25	87	87	87	87	87	87	87	87	87
Аналог 26	113	113	113	113	113	113	113	113	113
Аналог 27	97	97	97	97	97	97	97	97	97
Аналог 28	103	103	103	103	103	103	103	103	103
Аналог 29	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 30	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 31	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 32	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 33	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 34	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 35	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 36	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 37	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 38	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 39	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 40	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 41	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 42	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 43	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 44	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 45	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 46	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 47	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 48	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 49	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 50	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 51	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 52	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 53	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 54	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 55	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 56	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 57	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 58	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 59	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 60	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 61	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 62	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 63	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 64	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 65	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 66	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 67	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 68	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 69	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 70	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 71	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 72	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 73	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 74	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 75	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 76	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 77	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 78	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 79	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 80	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 81	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 82	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 83	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 84	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 85	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 86	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 87	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 88	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 89	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 90	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 91	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 92	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 93	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 94	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 95	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 96	115	115	115	115	115	115	115	115	115
Аналог 97	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Аналог 98	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Аналог 99	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Аналог 100	115	115	115	115	115	115	115	115	115

Источник: «Справочник рыночных корректировок. СРК-2018», издание 2018 года (стр. 102), ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (под ред.: Яскевиса Е.Е).

Таким образом, по мнению Оценщика и мнению основных участников рынка корректировку на торг для Объекта оценки с учетом его площади, назначения и местоположения принимаем в размере -7,5%.

#### **Корректировка на рыночные условия**

Ввиду того, что объекты-аналоги выставлялись на продажу в течение июля-августа 2018 г., Оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах корректировку на дату продажи, так как срок экспозиции Объекта оценки составляет 3-6 месяцев и более.

#### **Корректировка на назначение помещений**

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории помещений – коммерческая недвижимость (помещения торгово-офисные (свободного) назначения).

#### **Корректировка на местоположение (удаленность от ближайшей станции метрополитена)**

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды. В результате мониторинга рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Москвы выявлено, что объекты, расположенные рядом с метро, пользуются большим спросом, в связи с удобством месторасположения, и соответственно их стоимость выше, чем стоимость объектов, которые удалены от станций метро.

Корректировка на удаленность от ближайшей станции метрополитена рассчитывается методом парных продаж. Для расчета корректировки использовалась **Формула 1**. В данном случае С1 и С2 это соотношение между ценами продажи объектов недвижимости расположенных на разной удаленности от метрополитена

Расчет корректировки представлен в Таблице 25.

КОЭФ	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспорт (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспорт (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник: «Корректировка на удаленность от станции метро за 2017 год», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка».

Таблица 25. Расчет корректировки на удаленность от ближайшей станции метрополитена

№ п/п	Наименование объекта	Источник	Процент	Поправка, %
1	Объект недвижимости, расположенный на удалении от 10 до 15 мин пешком (включительно)	«Корректировка на удаленность от станции метро за 2017 год», аналитическая группа экспертов «Атлант Оценка»	95	-5,0%
2	Объект недвижимости, расположенный на удалении от 5 до 10 мин пешком (включительно)		100	

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

#### Корректировка на общую площадь

Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости удельной цены объектов офисно-торгового назначения от их площади по данным «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр. 186), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$y = 1,7906x^{-0,124},$$

Формула 5

где  $y$  – коэффициент корректировки (поправочный коэффициент);

$x$  – площадь объекта, кв.м.



*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр.96), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) (с.186).*

#### **Корректировка на физическое состояние**

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки, и объекты-аналоги имеют сопоставимое физическое состояние - хорошее.

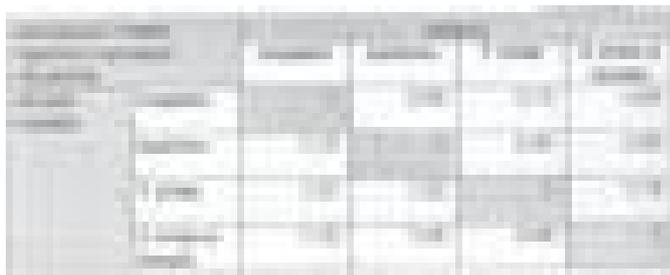
#### **Корректировка на состояние отделки**

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки, и объекты-аналоги имеют сопоставимое состояние отделки – отделка в среднем состоянии.

#### **Корректировка на этаж/этажность**

Как правило, помещения на 1 этаже самые дорогие, на 2-3 этаже дешевле, а начиная с 4 этажа и далее стоимость приблизительно одинаковая

Для офисно-торговых объектов свободного назначения данная корректировка принимается по данным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) в «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр. 219).



*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», издание 2017 года (стр.96), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.) (с.219).*

Расчет корректировки представлен в **Таблице 26**.

Таблица 26. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Объект оценки		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности	площадь	площадь	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности
Подвал	0	0,73	0	0,73	0	0,73	0	0,73	0	0,73
Цоколь	0	0,82	0	0,82	0	0,82	0	0,82	0	0,82
1 этаж	149	1	0,0	1	107,8	1	132,2	1	140,0	1
2-й этаж и выше	452,6	0,86	400	0,86	0	0,86	0	0,86	0,0	0,86
<b>Общая площадь</b>	<b>601,6</b>	<b>0,89</b>	<b>400,0</b>	<b>0,86</b>	<b>107,8</b>	<b>1,00</b>	<b>132,2</b>	<b>1,00</b>	<b>140,0</b>	<b>1,00</b>
<b>Корректирующий коэффициент</b>				<b>3,5%</b>		<b>-11,0%</b>		<b>-11,0%</b>		<b>-11,0%</b>

Продолжение Таблицы 26. Расчет корректировки на этаж

Наименование	Объект оценки		Аналог 5		Аналог 6	
	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности	площадь	коэффициент этажности
Подвал	0	0,73	0	0,73	0	0,73
Цоколь	0	0,82	0	0,82	0	0,82
1 этаж	149	1	99	1	193,8	1
2-й этаж и выше	452,6	0,86	0	0,86	0	0,86
<b>Общая площадь</b>	<b>601,6</b>	<b>0,89</b>	<b>99,0</b>	<b>1,00</b>	<b>193,8</b>	<b>1,00</b>
<b>Корректирующий коэффициент</b>				<b>-11,0%</b>		<b>-11,0%</b>

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

**Корректировка на экономические характеристики** не применялась, так как и оцениваемое помещение, и подобранные объекты-аналоги готовы к сделке (имеются все необходимые правоустанавливающие документы).

#### **Корректировка на состав арендной ставки**

Корректировка на состав арендной ставки не применяется, поскольку арендная ставка на оцениваемые помещения и подобранные объекты-аналоги не включает дополнительные компоненты стоимости.

#### **Корректировка на наличие дополнительного имущества (оснащение помещений и т.д.)**

Данная корректировка не применяется, так как дополнительное оснащение (оборудование, мебель и т.д.) у Объектов-аналогов отсутствует.

### **11.3.3. Расчет эффективного валового дохода**

**Эффективный валовой доход (ЭВД)** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования недвижимости.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие}_\text{доходы}, \quad \text{Формула 6}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ЭВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношение спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости.

Для определения величины действительного валового дохода потенциальный валовой доход должен быть скорректирован на величину предполагаемой недозагруженности помещений.

Коэффициент недозагрузки для офисно-торговых объектов в размере 11,1% (диапазон 8,5-15,6%, среднее значение 11,1%) предлагает «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», издание 2017 года (стр. 34), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).

Тип объекта	Коэффициент недозагрузки (%)
Офисно-торговая-недвижимость	11,1
Сходные типы объектов	8,5-15,6

*Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», издание 2017 года (стр. 34), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).*

Таким образом, получаем величину предполагаемой загруженности **88,9%**.

#### **11.3.4. Расчет чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – эффективный валовой доход за минусом суммарных операционных расходов за год.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договора аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Величину операционных расходов Оценщик принимает в размере 17,8% от ПВД.

*Источник: «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», издание 2017 года (стр. 62), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).*

Такое значение величины операционных расходов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости в размере 17,8% (диапазон 12,0-23,7%, среднее значение 17,8%) предлагает «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», издание 2017 года (стр. 62), ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.).

### **11.3.5. Расчет коэффициента капитализации**

Существует два основных практикуемых метода расчета коэффициента капитализации:

- метод кумулятивного построения (требует тщательного анализа и количественного определения рыночных рисков при эксплуатации объекта инвестиций);
- метод рыночной экстракции (рыночной выжимки – то есть, основанный на анализе продаж и сдачи в аренду объектов, сопоставимых с рассматриваемым).

Ставка капитализации определена по данным аналитической информации проекта «Коэффициент капитализации» созданного и курируемого компанией ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА" Бейкер Тилли Россия. Алгоритм расчет в рамках проекта «Коэффициент капитализации» основан исключительно на использовании рыночных данных. Поэтому в качестве базового метода расчета используется метод рыночной экстракции (рыночный метод) с использованием различных математических инструментов обработки рыночных данных. В качестве информационной основы для метода рыночной экстракции используются региональные публичные данные по объектам из определенного сегмента рынка недвижимости, по которым имеется информация по аренде и цене продажи. Для проведения расчетов допускалось использование информации как по сделкам купли-продажи объектов недвижимости, так и по ценам предложения. Все рыночные данные проходят верификацию на актуальность и достоверность. Для расчета коэффициента капитализации для каждого сегмента используются данные не менее, чем по пяти объектам недвижимости. В качестве итогового результата берется среднее значение.

На момент проведения оценки ставка капитализации по объектам Street retail расположенным в г. Москва находится в диапазоне 7,53-10,78%, среднее значение составляет 9,55%.

Москва		2018 год	
Центральный федеральный округ			
Ставка капитализации для коммерческой недвижимости класса «С» по городу Москва			
Недвижимость	Коэффициент капитализации	Min	Max
Офис класс «С»	10,0%	9,0%	11,0%
Многоквартирный жилой	9,5%	7,0%	10,0%
Промышленно-складской класс «С»	11,0%	10,0%	12,0%

Источник: Проект «Коэффициент капитализации», <http://www.capratio.ru/#/gorod/moskva>

Соответственно, в расчетах применяется среднее значение ставки капитализации в размере 9,55%, учитывая уровень ликвидности, местоположение и техническое состояние оцениваемого объекта, а также данные полученные в результате анализа рынка.

### 11.3.6. Расчет стоимости Объекта оценки с использованием Доходного подхода

Расчет рыночной стоимости с применением Доходного подхода представлен в Таблице 27.

Таблица 27. Расчет стоимости Объекта оценки с использованием Доходного подхода

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
A	1	2	3
1	Арендная ставка, за 1 м <sup>2</sup> общей площади	руб./мес.	985,0
2	Общая площадь помещений		601,6
3	<b>Потенциальный валовой доход</b>	руб./год	<b>7 110 912</b>
4	Коэффициент загрузки	-	88,9%
5	<b>Эффективный валовой доход (ЭВД)</b>	руб./год	<b>6 321 601</b>
6	<b>Суммарные операционные издержки (17,8% от ПВД)</b>	руб./год	<b>1 265 742</b>
7	<b>Чистый операционный доход</b>	руб./год	<b>5 055 859</b>
8	Ставка капитализации	%	9,55%
-	<b>Итого, стоимость Объекта по Доходному подходу, с НДС</b>	руб. с НДС	<b>52 940 932</b>

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

### 11.3.7. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки с использованием Доходного подхода

Итоговая величина рыночной стоимости имущества, определенная с применением Доходного подхода

Таблица 28

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Оцениваемые права	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб. с НДС	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб. без НДС
А	1	2	3	4	5
1	4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.	2003	Собственность	52 940 932	44 865 197
-	<b>Всего, руб.:</b>	-	-	<b>52 940 932</b>	<b>44 865 197</b>

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

Таким образом, величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная с применением Доходного подхода, по состоянию на 14.08.2018, с учетом НДС, составляет:

**52 940 932**

(Пятьдесят два миллиона девятьсот сорок тысяч девятьсот тридцать два) рубля,

без учета НДС, составляет:

**44 865 197**

(Сорок четыре миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч сто девяносто семь) рублей.

## **12. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам**

Как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому необходимо провести согласование результатов.

В данном разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости Объекта оценки.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является оценка преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

1. Назначение оценки.
2. Функциональное назначение Объекта.
3. Достаточность и достоверность данных.
4. Допущения, принятые в расчетах.
5. Способность учитывать конъюнктуру рынка.
6. Способность учитывать доходность объекта.
7. Возможность прогнозирования во времени
8. Особенности объекта.

В практике оценки недвижимости затратный подход более приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов при отсутствии информации об операциях с подобными объектами. Данный подход имеет достаточную информационную базу, однако не учитывает местоположение объекта и соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости аналогичного назначения. Кроме того, на строительство объекта требуется много времени, а также возможно несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство аналога. Обоснование отказа от применения Затратного подхода представлен в **Разделе 11.1**.

Доходный подход не уступает Затратному по достоверности. Однако, Доходный подход предпочтителен для оценки доходной недвижимости, так как в большей степени отражает назначение оценки, функциональное назначение объекта, учитывает специфические особенности объекта. Оценщик счел целесообразным результату, полученному в рамках применения Доходного подхода, присвоить вес 50%.

Наиболее значимым методом в определении рыночной стоимости объектов недвижимости является Сравнительный метод оценки, поскольку он учитывает факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости, такие как местоположение, спрос, временной фактор, качество прав и другие ценообразующие факторы. Но необходимо учитывать тот факт, что информация по сделкам аналогичных объектов может быть не достоверной, так как на сегодняшний день в России фактические цены продаж нередко скрываются в целях уклонения от уплаты существующих государственных налогов и сборов, а цена предложения бывает завышенной. Соответственно, результату, полученному Сравнительным подходом присвоен вес 50%.

Итоговая стоимость Объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

**Формула 7**

где  $V$  – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость Объекта, определенная с использованием Затратного, Сравнительного и Доходного подходов соответственно, руб.;

$Q_1, Q_2, Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности Затратного, Сравнительного и Доходного подходов соответственно.

Таблица 29. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Оцениваемые права	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб. с НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб. с НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб. с НДС	Вес	Согласованная рыночная стоимость, руб. с НДС	Согласованная рыночная стоимость, руб. без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,6 кв.м, инв.№ 39-1927/2, адрес объекта: Московская область, Люберецкий р-он, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.	2003	Собственность	-	0,000	52 940 932	0,500	68 912 063	0,500	60 926 498	51 632 625
-	<b>Всего, руб.:</b>	-	-	-	-	<b>52 940 932</b>	-	<b>68 912 063</b>	-	<b>60 926 498</b>	<b>51 632 625</b>

Источник: Расчет и выводы, сделанные Оценщиком.

Основываясь на доступной информации, Оценщик пришел к следующему заключению:  
**Согласованная итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 14.08.2018, с учетом НДС составляет:**

**60 926 498**

**(Шестьдесят миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста девяносто восемь) рублей,**

**без учета НДС, составляет:**

**51 632 625**

**(Пятьдесят один миллион шестьсот тридцать две тысячи шестьсот двадцать пять) рублей.**

Возможные границы интервала, в котором, может находиться эта стоимость 54 800 000 – 67 000 000 руб. с НДС<sup>10</sup>.

---

<sup>10 10</sup> Ильин М.О., Лебединский В.И. «ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ» // Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

### 13. Заключение Оценщика о стоимости Объекта оценки

Задачей оценки является консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Объекта оценки для консультирования заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки для целей совершения сделки купли-продажи в рамках процедуры банкротства. Оценщик считает обоснованным изложить результаты оценки в следующем виде:

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 14 августа 2018 г., с учетом НДС, составляет (округленно):

**60 926 498**

*(Шестьдесят миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч четыреста девяносто восемь) рублей,*

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 14 августа 2018 г., без учета НДС, составляет (округленно):

**51 632 625**

*(Пятьдесят один миллион шестьсот тридцать две тысячи шестьсот двадцать пять) рублей,*

в том числе НДС (18%):

**9 293 873**

*(Девять миллионов двести девяносто три тысячи восемьсот семьдесят три) рубля.*

Оценщик

Сидоренко С.А.

Оценщик

Минаева И.И.

#### 14. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

1. Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ЭКОНОМИКО-ПРАВОВАЯ ГРУППА «ЮНИКА-С» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Общество с ограниченной ответственностью ЭКОНОМИКО-ПРАВОВАЯ ГРУППА «ЮНИКА-С» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
3. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Генеральный директор ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»



Сидоренко С.А.

#### Сведения о независимости Оценщика:

1. Настоящим Оценщик Сидоренко Светлана Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
2. Оценщик Сидоренко Светлана Александровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
3. Оценщик Сидоренко Светлана Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Сидоренко С. А.

**Сведения о независимости Оценщика:**

1. Настоящим Оценщик Минаева Ирина Ивановна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
2. Оценщик Минаева Ирина Ивановна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
3. Оценщик Минаева Ирина Ивановна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**Оценщик****Минаева И.И.**

## 15. Перечень использованных источников

### *Федеральное законодательство*

1. Федеральный Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 374-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 28.12.2010 № 431-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 200-ФЗ, от 21.11.2011 № 327-ФЗ, от 30.11.2011 № 346-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 08.06.2015 № 145-ФЗ, от 13.07.2015 № 216-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 26.04.2016 № 111-ФЗ, от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 360-ФЗ, от 29.07.2017 № 274-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 № 15-П);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;
7. Налоговый кодекс Российской Федерации.

### *Специальная литература*

1. Стандарты и правила оценочной деятельности НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».
2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет».
3. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2010. -560 с.
4. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ А.Н. Асаул [и др.].— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012.— 270 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18207.html>.— ЭБС «IPRbooks».
5. Озеров Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Озеров Е.С.— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2013.— 367 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43987.html>.— ЭБС «IPRbooks».
6. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости (2-е издание) [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Тепман Л.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-

- ДАНА, 2015.— 461 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52531.html>.— ЭБС «IPRbooks».
7. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов/ А.Н. Асаул [и др.].— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2014.— 432 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>.— ЭБС «IPRbooks».
  8. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017. – 265 с.
  9. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая-недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Л.А. Лейфер, Т.В. Крайникова - Нижний Новгород: ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2017. – 367 с.
  10. Яскевич Е.Е. «Справочник рыночных корректировок. СРК-2018» / под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с.

## **Приложения**

- А. Копии свидетельств о членстве в СРОО и страховых полисов
- Б. Информация для оценки
- В. Фото Объекта оценки
- Г. Копии интернет-страниц с информацией о продаже Объектов-аналогов

**А. Копии свидетельств о членстве в СРОО и страховых полисов**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Воронеж

Государственное образовательное  
учреждение высшего  
профессионального образования  
Воронежский государственный  
архитектурно-строительный  
университет

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ИВС 0046182

Решением

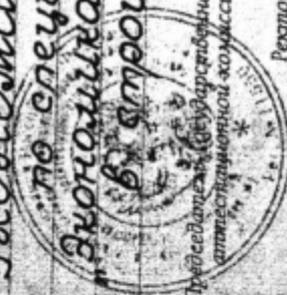
Государственной аттестационной комиссии

от 18 июня 2002 года

Сидоренко  
Светлане Александровне

ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МОНТОЖЕР  
по специальности  
"Экономика и управление  
в строительстве"



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии

Решение  
3 июля

Решение  
3 июля

М.П.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 4382 1 июля 2002г.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 725-3D



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 542665

Настоящий диплом выдан Сидоренко  
Светлане Александровне

в том, что он(а) с 21 декабря 2002 г. по 21 апреля 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в наименование институте  
повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и  
специалистов системы образования федерального государственного образовательного учреждения  
по кредитные, организационная работа и менеджмент  
объектов и курс ответственности (рейтинговая  
оценка стоимости кредитов (бизнес))

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 апреля 2003 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сидоренко  
Светлана Александровна (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере организационная  
оценка и управление объектами и курс ответственности.  
специалисты системы кредитов (бизнес)



Город Москва ..... Сидоренко  
Светлана Александровна (директор)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано  
**Светлане Александровне Сидоренко**

в том, что он(а) с " 5 " декабря 2005 г. по " 24 " декабря 2005 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) **УМЦ Белгородского  
университета потребительской кооперации**  
по **программе "Итоговая деятельность"**  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме **104 час**

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку **нет** (наименование предприятия)

выполнил(а) **нет** (наименование темы)



*[Signature]*  
Директор (директор)

Секретарь

Город **Белгород** год **2005**

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер **146/2005**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Сидоренко  
Светлане Александровне  
в том, что он(а) с 21 ноября 2008 г. по 22 декабря 2008 г.  
повысила(а) свою квалификацию в (на) АНО Региональный  
Банковский Учебный Центр  
по квалификации Специалист профессиональной деятельности  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

в объеме 104 часа  
(количество часов)  
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итого выданы сертификаты</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку нет  
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет  
(наименование темы)



М. П. \_\_\_\_\_

Директор (директор)

Секретарь Сидорова

Город Воронеж год 2008

Регистрационный номер 437/8229





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Удостоверение является документом  
установленного образца о повышении квалификации



Научно-образовательный институт развития  
профессиональных компетенций и квалификаций

наименование структурного подразделения дополнительного профессионального образования  
Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

Регистрационный номер 06.07д3/41

Город Москва год 2017

# УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Сидоренко  
(фамилия, имя, отчество)

Светлане

Александровне

в том, что он(а) с « 19 » декабря 2016 г. по « 10 » февраля 2017 г.

прошел(а) обучение в федеральном государственном образовательном бюджетном  
учреждении высшего образования «Финансовый университет при Правительстве  
Российской Федерации»

по программе «Эксперт по независимой оценке

(наименование программы дополнительного образования)

квалификаций специалистов финансового рынка»

18 часов

(количество часов)

в объём



Ректор

Секретарь

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000078-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Сидоренко Светлане Александровне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датильном падеже)

на основании протокола от « 23 » июля 2014 г. № 10

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ П/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



*(подпись)*

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001455-1

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

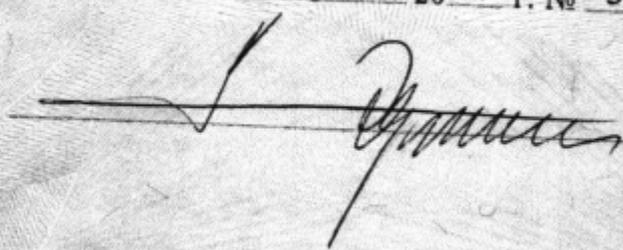
выдан

Сидоренко Светлане Александровне

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

от « 20 » декабря 2017 г. № 35

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » декабря 20 20 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000275-2

« 05 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

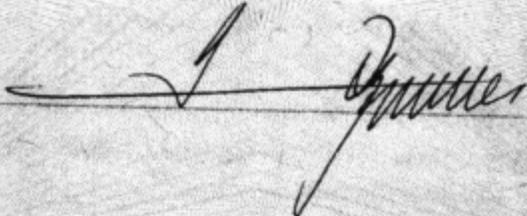
выдан

**Сидоренко Светлане Александровне**

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

от « 05 » октября 2017 г. № 13

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 05 » октября 2020 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004566-3

« 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

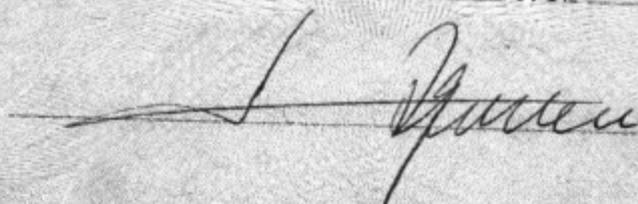
выдан

Сидоренко Светлане Александровне

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

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 2021 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, в/я 10  
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73  
aromo@sroarmo.ru  
sroarmo.ru

## ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.08.2018 №70-08/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сидоренко Светланы Александровны  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сидоренко Светлана Александровна  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

17.10.2006 г. за регистрационным № 312  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.08.2018

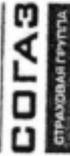
Дата составления выписки 24.08.2018

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.



**ПОЛИС № 5018 PI. 0014**

**страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности**

г. Воронеж  
Акционерное общество "Страховое общество газовых промышленностей" (АО "СОГАЗ"), включенное в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства, в лице Заместителя директора по корпоративным продажам Воронежского филиала АО "СОГАЗ" Селивановой Татьяны Николаевны, действующего на основании Доверенности №ФФ-50-115/17 от 13.10.2017 г. с одной стороны, и Сидорова Светлана Александровна, действующего на основании Доверенности №ФФ-50-115/17 от 13.10.2017 г. с одной стороны, д.11а, вл.40, паспорт: серия 20 03 26196545, выдан Ленинским РОВД города Воронежа, 12.08.2002 г., код подразделения: 362-005 в соответствии с Законом от "04" апреля 2018 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. (далее - Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор в изложенном виде:

1. <b>Объект страхования</b>	Объектом страхования являются вышесказанные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, заключенному договору на проведение оценки, а также третьим лицам.
2. <b>Выгоды/рибегитател</b>	Законным, исключительным договором на проведение оценки, и/или третьи лица, которые могут быть причинены ущерб вследствие использования готовой оценочной рыночной, квалитетной или иной стоимости объекта оценки, уступанной в ответе, подписанием оценщиком.
3. <b>Страховые случаи</b>	3.1. Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Нечтении случаев, не включается страховании, случаи осознанности Страховщика от страховой выплаты и отказа в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил. 3.2. По наступлению Пользу подлежит возмещению ущерб, причиненный в первом деяствии настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
4. <b>Срок действия договора страхования</b>	Договор страхования вступает в силу с «12» апреля 2018 г. и действует до «11» апреля 2019 г. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страхования премия не поступила Страховщику или поступила меньшей суммой, то договор считается незаключенным.
5. <b>Страховая сумма:</b> - размер - порядок установления	30 000 000,00 рублей (Тридцать миллионов рублей 00 копеек), Агрегатная.
6. <b>Личный ответственности</b>	Не установлена
7. <b>Страховая премия (размер)</b>	9 000,00 рублей (Девять тысяч рублей 00 копеек).
<b>Порядок уплаты:</b>	У авансового <input type="checkbox"/> в рассрочку
<b>Единообразный взнос:</b>	подлежит уплате до "11" апреля 2018 г. ислнительным.
8. <b>Страховые выплаты</b>	В соответствии с Правилами
9. <b>Высшие взаимный и прекращение договора страхования</b>	В соответствии с Правилами

10. **Прочие условия**

Не предусмотрены

11. **Права, обязанности, ответственность**  
независимой частью настоящего Полиса

1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015 г. Присла обхателы для сторон.  
2. Заключен на страховании от "04" апреля 2018 г.

**Страховщик**  
Акционерное общество "Страховое общество газовых промышленностей" (АО "СОГАЗ")  
Адрес: 107078, г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д.10  
ИНН: 775635485 КПП: 997950001  
Р/С: 40701810699010500001 в «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АБ «РОССОБРА», г. Москва  
К/С: 30101810145250000220 в ГУ Банка России по Воронежской области АО «СОГАЗ»  
Адрес: 394016 г. Воронеж, Московский проспект, д.44  
Телефон: (473) 255-10-99

**Страхователь**  
Оценщик Сидорова Светлана Александровна  
Дата рождения: 26.05.1980 г.р.  
Адрес места регистрации: г. Воронеж, ул. Мовесса, д.11а, вл.40  
Паспорт: серия 20 03 26196545, выдан Ленинским РОВД города Воронежа, 12.08.2002 г., код подразделения: 362-005  
Телефон:

Страховщик: Заместитель директора по корпоративным продажам Воронежского филиала АО «СОГАЗ»

Страхователь: Оценщик



*(подпись)*  
Сидорова С.А.

Дата выдачи Полиса: 12.04.2018 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Воронеж

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
Воронежский государственный  
архитектурно-строительный университет

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ВСА 1094577

Решение  
Государственной аттестационной комиссии

от 18 июня 2011 года

Чернышхиной

Ирине Ивановне

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

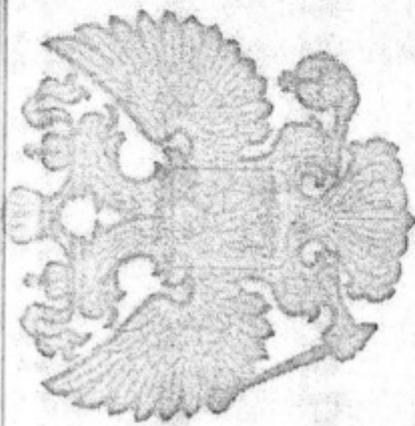
**ИНЖЕНЕР**

по специальности  
"Экспертиза и управление недвижимостью"



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии

М.П. Ректор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 15379 02 июля 2011 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ "ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ"  
г. Воронеж

# ДИПЛОМ МАГИСТРА

С ОТЛИЧИЕМ

103605 0038704

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

3030

Дата выдачи

09 июля 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Минаева  
Ирина Ивановна**

освоил(а) программу магистратуры по направлению подготовки

08.04.01 "Строительство"

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии  
присвоена квалификация

**МАГИСТР**

Протокол № 71 от «21» июня 2018 г.

Председатель  
Государственной  
экзаменационной комиссии

Руководитель организации  
осуществляющей образовательную  
деятельность



Гошев С.А.

М.П. Колодяжный С.А.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Автономная некоммерческая организация  
дополнительного профессионального образования  
«Региональный Банковский  
Учебный Центр»

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

3 6 2 4 0 4 8 1 3 6 2 4

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер 1393/10609

Города Воронеж

Дата выдачи «19» апреля 2016 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Чернышыхина Ирина Ивановна**  
с «22» сентября 2015 г. по «19» апреля 2016 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Автономной некоммерческой организации  
дополнительного профессионального образования  
«Региональный Банковский Учебный Центр»  
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
Решением от  
«19» апреля 2016 г. аттестационной комиссии

дипломом предоставляет право  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

*[Handwritten signatures]*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000321-030

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Чернышихиной Ирине Ивановне**

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датском порядке)

на основании протокола от « 09 » декабря 20 16 г. № 06/091216

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

(указывается полное наименование)  
Негосударственным образовательным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации  
образования «Международная академия оценки и консалтинга»

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в виртуальном подходе

(№ Р/0150 от 22.08.2016 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



*(подпись)*  
**Олейник Т.Л.**

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43)

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000002-1

« 30 » августа 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

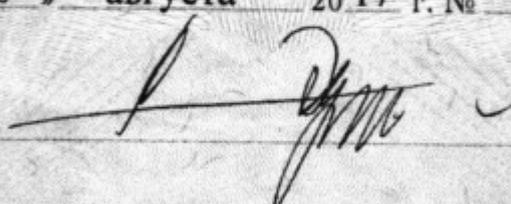
выдан

**Минаевой Ирине Ивановне**

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

от « 30 » августа 20 17 г. № 1

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 30 » августа 2020 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003980-2

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

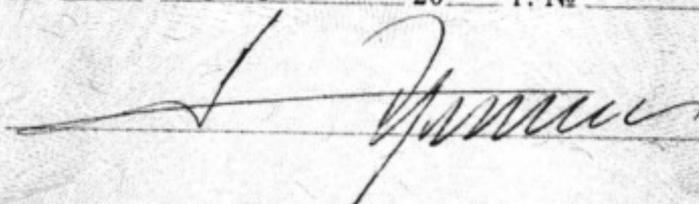
выдан

Минаевой Ирине Ивановне

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003981-3

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

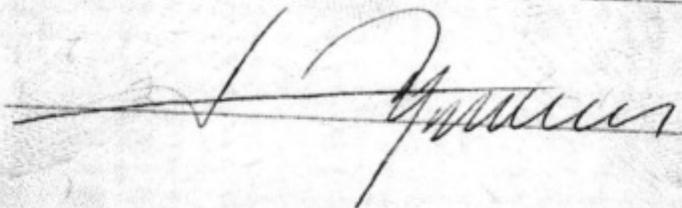
выдан

**Минаевой Ирине Ивановне**

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



**А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.07.2017 г.

№ 2242

**Минаева  
Ирина Ивановна**

Включен(а) в реестр членов от 21.12.2016 г.  
Реестровый номер 2242

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства\* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 15.12.2016 г.

\*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения  
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

000162



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

*в интересах  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 24294  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Минаевой Ирины Ивановны**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Минаева (Чернышихина) Ирина Ивановна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 21.12.2016 года за  
регистрационным номером № 2242**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.06.2018 г.

Дата составления выписки 19.06.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1706584-083114  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.09.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	Чернышук Ирина Ивановна								
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (или) третьим лицам в результате основной деятельности.								
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).								
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».								
<b>Страховая сумма:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей								
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Период страхования</th> <th>Страховая премия за период страхования</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года</td> <td>200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)</td> </tr> <tr> <td>с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года</td> <td>200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)</td> </tr> <tr> <td>с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года</td> <td>200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)</td> </tr> </tbody> </table>	Период страхования	Страховая премия за период страхования	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Период страхования	Страховая премия за период страхования								
с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)								
с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)								
с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)								
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.								

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (исполнителя следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в исполненный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

**Примечание:** Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

**Особые условия страхования:**

1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.л. 10.5.2. - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам (Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей).

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 407018106000200001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 301018104000000000225 БИК 044525225 Тел.: (609) 274-44-44 Факс: (609) 274-44-44	Чернышук Ирина Ивановна Дата рождения: 25.05.1989 Место рождения: г. Воронеж Паспорт: 20 09 130608, выдач Отделом УФМС России по Воронежской области в Советском районе г. Воронежа, Дата выдачи 15.06.2009 г. Код подразделения 560-007 Адрес регистрации: 394006, г. Воронеж, ул. Южно-Моршанская, д.9, кв.93
Организация Страховщика: АТД «ВСК» г. Москва	 И. Н. Чернышук

Место выдачи: Москва

Дата выдачи: 23.05.2017 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 18365B4000857

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «09» апреля 2018 г. (Приложение № 1), и удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее также договор страхования) в форме страхового полиса на условиях, изложенных в настоящем страховом полисе и содержащихся в Правилах № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор САО «ВСК» от 05.08.2014 г. (Приложение № 2; далее также Правила страхования).

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - МИНАЕВА ИРИНА ИВАНОВНА**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования); установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных регулирующей организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

**Страховая сумма (в рублях и цифровом виде):** **СТРАХОВ 9 000 рублей**

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** На расчетный счет Страховщика не позднее «09» апреля 2018 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** с «09» апреля 2018 г. по «08» апреля 2019 г.

**Общие условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрываемой по истреблению Страхователем.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) - на 4-х л.  
 Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121452, г. Москва, ул. Островная, д.4. Воронежский филиал: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Новотроицкая, д.22 Юридический адрес г. Воронеж, пер. Бакунинский, 11 телефакс: (473)200-11-44 р/с № 4070181106000230001241 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва ИНН 7716026574 БИК 044525225 КПП 99795001 Кор. сч. № 301018101600000000225 ОГРН 1027700186062	Минаева Ирина Ивановна 394000, г.Воронеж, ул. Южно-Морская, д.9, кв. 93 Паспорт 2017 096508, выдан Отделом УФМС России по Воронежской области в Советском районе г. Воронежа 13.07.2017 г. ИНН 366521056232 Телефон 89191834465 Email: chetyrsi@yandex.ru
От имени Страховщика: Агенция «ВСК»  Т.Н. Зайцева	От имени Страхователя: Оценщик  И.И. Минаева

Место выдачи Страхового полиса: г. Воронеж

Дата выдачи: «09» апреля 2018 г.



Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,  
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации,  
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ,

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Экономико-правовая группа "Юника-С", ОГРН: 1033600113030  
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение РОССИЯ, 394055, Воронеж г., Моисеева ул., 57, 23  
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации: вид документа Свидетельство о государственной регистрации юридического лица  
(наименование)

реквизиты документа 36 000712092 дата регистрации 14.07.2003  
(номер, серия и дата регистрации / реквизиты нормативного правового акта)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ Межрайонная инспекция МНС России по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области

и подтверждает постановку юридического лица на учет 23.07.2003  
(число, месяц, год постановки на учет)  
по месту нахождения  
в Инспекции МНС России

Инспекция МНС России по Ленинскому району 3 | 6 | 6 | 4

и присвоение ему Идентификационного Номера ИНН юридического лица 3 | 6 | 6 | 4 | 0 | 5 | 4 | 1 | 6 | 8

Налогоплательщика: с кодом причины постановки на учет 3 | 6 | 6 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1

Дата выдачи Свидетельства 23.07.2003  
(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изъятия, приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Зам.руководителя Инспекции МНС России

Золотарева В.Н.  
(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 36 № 000348963



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ЭКОНОМИКО-ПРАВОВАЯ  
ГРУППА "ИУНИКА-С"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	0	3	3	6	0	0	1	1	3	0	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

**23.07.2003**

*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы по Ленинскому району г. Воронежа**

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

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

3	6	6	4	0	5	4	1	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

3	6	6	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы №12 по  
Воронежской области



Снегирева С. В.



серия 36 №003721118

**ПОЛИС**

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-524-077817/17 ОТ «01» ЯНВАРЯ 2018 ГОДА**

«01» января 2018 года

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь, заключив Договор страхования №433-524-077817/17 от «17» января 2018 года (далее – Договор страхования), Настоящий Полис не несет самостоятельной юридической силы.

**СТРАХОВАТЕЛЬ  
(ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):**

ООО ЭНП «ЮНИКА-С»  
Россия, 394055, г. Воронеж, ул. Можеева, д.57, кв.23  
ИНН 3664054168

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Петлинка, д.12, стр.2

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованного лица на их возмещение при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предоставления ему имущественных протестов, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является возмещение обязательств Застрахованного лица возместить убыток, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

С «01» января 2018 года по «30» июня 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)  
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с Договором №433-524-077817/17 от «01» января 2018 года

**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: Директор филиала в Воронежской области  
На основании Директорского №3620571-00817 от 20.01.2018



Страхователь: *[Handwritten signature]*

Страховщик: *[Handwritten signature]*

ЭКЗЕМПЛЯР ИНГОССТРАХА  
ПРИСОБАРАТОВАНО: НА КОПИИ  
СТРАХОВОГО ПОЛИСА  
394018 ГОРОДА В ВОРОНЕЖА

**КОЛЛЕКТИВНЫЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-524-077817/17**

«01» января 2018 года

г. Воронеж

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья  
394018, г. Воронеж, ул. Фр. Энгельса, д.56, оф.19  
ИНН 3666205045

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Петлинка, 12 стр.2.

**3. ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:**

3.1. По настоящему Договору застрахована гражданская ответственность члена Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья (далее – Застрахованное лицо), указанных в Приложении №1 к настоящему Договору.  
В случае присоединения новых членов в Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья или увеличения количества Застрахованных лиц в течение Периода страхования, страховое покрытие по настоящему Договору распространяется на этих членов при условии, что Застрахованное лицо оплатит Страховщику дополнительную страховую премию на основании Довольственного соглашения, заключенного к настоящему Договору.

3.2. При досрочном прекращении действия настоящего Договора в отношении Застрахованного лица Страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование в отношении этого Застрахованного лица, в том числе на ведение дела, связанное с заключением и сопровождением настоящего Договора.

3.3. В полномочиях законодателя настоящего Договора назначено Застрахованному лицу Страховщик выдает страховой Полис (сертификат), который оформляется в двух экземплярах, по одному для застрахованного лица и для Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья.

**4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

4.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Литинский Центральный банк Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними, ознакомился с Правилами страхования Застрахованных лиц и обязуется выполнять.

**5. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

5.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с их риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности

в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и права оценочной деятельности;

5.2. Объектом страхования также являются все изложенные выше противоречия законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованных лиц, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при взыскании дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованные лица понесли в результате предоставления им имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**6. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

6.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убыток, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный Застрахованным лицом и которые в том числе причинены в результате нарушения договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

6.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Прямой страховой и в настоящем Договоре.

6.3. Под непредвиденными ошибками, упомянутыми в настоящем Договоре понимаются нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов оценочной деятельности.

6.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Застрахованному лицу имущественной претензии о возмещении убытка, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением письменной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Застрахованному лицу уведомление Застрахованного лица о том, что непредвиденные ошибки, упомянутые в п.4.3 и в уведомлении убытков имущественным интересам Третьих лиц.

6.5. Страховым случаем также является возникновение у Застрахованного лица расходов на защиту при взыскании дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий.

7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

7.1.1. Заключивший договор на проведение оценки с Застрахованным лицом;

7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Застрахованным лицом оценочной деятельности.

**7. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

**8. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

8.1. С «01» января 2018 года по «30» июня 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

8.2. Дата начала и окончания периода страхования в отношении каждого Застрахованного лица указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

8.3. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем (Застрахованным лицом) Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непредвиденные ошибки и убытки Застрахованного лица, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Застрахованным лицом, как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

**9. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**

9.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непредвиденных ошибок и убытков, допущенных Застрахованным лицом после «10» февраля 2014 года.

**10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

10.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

10.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, провозгласило или должно будет провозгласить для восстановления нарушенного права, утрачено или повреждено имущество Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате заключения договора страхования;

10.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом по уведомлению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

10.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Застрахованным лицом с последующего согласия Страховщика в целях преследования вынесения постановления и причин

н наступления страхового случая.

10.1.4. Расходы на защиту Застрахованного лица при взыскании дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Застрахованным лицом по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

**11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

11.1. В соответствии с Разделом 5 Права страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Застрахованным лицом оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**12. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**

12.1. Страховая сумма по настоящему Договору в отношении всех Застрахованных лиц и по всем страховым случаям в отношении имущественных интересов, указанных в п.5.1. настоящего Договора, определяется как общая сумма всех страховых сумм (лимитов ответственности), установленных в отношении каждого из Застрахованных лиц, указанных в Приложении №1.

12.2. Условие страхования (лимит ответственности Страхователя, лимит ответственности Страховщика по одному страховому случаю) в отношении каждого Застрахованного лица (в соответствии с п.5.1. настоящего Договора), указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

12.3. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.5.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

**13. ФРАНШИЗА:**

13.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**14. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

14.1. Страховая премия устанавливается в размере \$5 300 (Пять тысяч пять тысяч девять) рублей за период страхования.

14.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленными счетами в срок по «17» января 2018 года. При искуствии страховой премии в срок, установленной в настоящем пункте как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор в отношении лица, не оплатившего премию, считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14.3. Общий размер страховой премии по настоящему Договору определяется как сумма страховых премий по каждому Застрахованному лицу, указанных в столбце «Страховая премия» Приложения №1 к настоящему Договору.

Страховая премия подлежит оплате Застрахованным лицом, если иное не предусмотрено соответствующими дополнительным соглашением.

14.4. При наступлении страхового случая до даты, установленной в настоящем Договоре или в соответствующем Дополнительном соглашении для оплаты премии, Страховщик вправе потребовать уплаты премии или первого взноса досрочно.

**15. ЮРИСДИКЦИЯ:**  
**16. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

15.1. Российская Федерация.

16.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дописки к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**17. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

17.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в разделах 4 стороны настоящего



**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Светлана Овчинникова, директор Череповецкой области

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика  
Директор филиала в Вологодской области  
Информационно-сервисный отдел  
№ 20  
ИНГОС-СТРАХ  
Информационно-сервисный отдел  
Директор филиала  
№ 2

Страхователь *[Signature]*

Приложение к акту №433-534-6781717 от "01" января 2014.

Перечень застрахованных лиц

№ п/п	Застрахованное лицо	Адрес застрахованного	Период периода страхования	Сумма страховых взносов	Лимит ответственности по договору в случае наступления страхового случая	Лимит ответственности по страховому случаю в отношении застрахованного лица	Сумма выплаты по страховому случаю
1	ООО ЗИГ «БИОНКАС»	г. Пермь, ул. Мичурин, д. 37, кв. 23	01.01.2014	30.06.2014	100 000 000	100 000 000	27 000
2	ООО "Квант"	г. Пермь, ул. Орджоникидзе, д. 14, оф. 1	01.01.2014	30.06.2014	100 000 000	100 000 000	27 000
<b>Итого</b>					<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>54 000</b>

**СТАВРОПАТЕЛЬ**  
Самостоятельная и независимая  
Премия



Иванова Л.Р.  
Менеджер  
Клиента

**СТРАХОВЩИК**  
СБАО "ИНГОУСТРАХ"

Дочернее общество в Пермском крае



Иванова Л.Р.  
Менеджер  
Клиента

**Б. Информация для проведения оценки**

Конкурсный управляющий  
Моцкобили Энвер Темурович  
(119435, г. Москва, а/я 849)

Дело № А41-88870/15

ООО «АКС-Холдинг»  
(ОГРН 1025001629113, ИНН 5013034486)

ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»  
Генеральному директору  
Сидоренко С.А.

(384071, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д.  
22)

Исх. № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

## ПИСЬМО

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года по делу №А41-88870/2015 в отношении ООО «АКС-Холдинг» (ИНН 5013034486, ОГРН 1025001629113) открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 10 октября 2018 года.

Определением Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 года по делу №А41-88870/2015 конкурсным управляющим должника утвержден Моцкобили Энвер Темурович (ИНН 165506489957).

Между конкурсным управляющим ООО «АКС-Холдинг» Моцкобили Э.Т. и ООО ЭПГ «ЮНИКА-С» был заключен договор №545/18-оц. на оказание услуг по оценке.

В собственности ООО «АКС-Холдинг» находится здание с кадастровым номером 50:22:0010204:291, располагающееся по адресу: Московская области, р-н Люберецкий, г. Люберцы, пр-кт Октябрьский, д. 10, корп. 1, общ., площадью 601,6 кв. м., подлежащее оценке.

Настоящим письмом конкурсный управляющий ООО «АКС-Холдинг» поясняет, что указанный объект недвижимости носит **нежилое назначение**, что подтверждается сведениями, содержащимися в публичном источнике – официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в разделе справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн, где отражено: «Право зарегистрировано на объект с назначением «нежилое» (приложение №3). Также это подтверждается информацией, содержащейся в свидетельстве о государственной регистрации права, в котором указывается на нежилое назначение указанного объекта недвижимости (приложение №4).

Приложения (в копиях, если не указано иное):

1. Решение Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года по делу №А41-88870/2015 на \_\_\_ л;
2. Определение Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 года по делу №А41-88870/2015 на \_\_\_ л;
3. Скриншот справочной информации по объектам недвижимости в режиме онлайн, полученной с официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на \_\_\_ л.;
4. Свидетельство о государственной регистрации права на \_\_\_ л.

Конкурсный управляющий  
ООО «АКС-Холдинг»



Моцкобили Э.Т.



1000000247\_6982726



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
10 апреля 2018 года

Дело №А41-88870/15

Резолютивная часть решения объявлена 10 апреля 2018 г.  
Полный текст решения изготовлен 10 апреля 2018 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Гараевой А. Х.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
А. М. Кучмазоковым,  
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «СБК Геофизика» о  
признании несостоятельным (банкротом) ООО «АКС-Холдинг» (ИНН 5013034486,  
ОГРН 1025001629113), отчет временного управляющего по итогам процедуры  
банкротства – наблюдение  
при участии в судебном заседании:  
временный управляющий – Соцкая Н. Н. – лично, её представитель Щербенко  
В. А. по доверенности № 1 от 01.11.2017 года,  
от ООО «АКС-Холдинг» – Яценко Н. А. по доверенности от 10.01.2018 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

03 ноября 2015 года ПАО Сбербанк обратилось в Арбитражный суд  
Московской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) ООО  
«АКС-Холдинг» (далее – должник).

Определением Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2015  
года заявление ПАО Сбербанк было принято к рассмотрению, возбуждено  
производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «АКС-Холдинг».

Определением Арбитражного суда Московской области от 21 октября 2016  
года ПАО Сбербанк было заменено на ООО «СБК Геофизика» в порядке  
процессуального правопреемства, за исключением вопроса о распределении  
расходов по уплате госпошлины за подачу заявления о признании должника  
банкротом.

Определением Арбитражного суда Московской области от 17 октября 2017  
года в отношении ООО «АКС-Холдинг» введена процедура банкротства –  
наблюдение, временным управляющим утверждена член ПАУ ЦФО Соцкая Наталья  
Николаевна.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства  
опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 202 28 октября 2017 года.

От временного управляющего должника в материалы дела поступил отчет по  
итогам проведения процедуры наблюдения, согласно которым она сделала вывод о  
целесообразности признания ООО «АКС-Холдинг» несостоятельным (банкротом) и об  
открытии в отношении него конкурсного производства.

В судебном заседании временный управляющий просила признать ООО «АКС-Холдинг» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства. Представитель должника не возражал.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, возражения против введения процедуры конкурсного производства в материалы дела не представили.

По результатам проведенного анализа временный управляющий пришла к выводам о невозможности восстановления платежеспособности ООО «АКС-Холдинг», об отсутствии признаков преднамеренного банкротства и о наличии оснований для оспаривания сделок ООО «АКС-Холдинг».

Согласно реестру требований кредиторов должника во вторую очередь реестра требований кредиторов должника включено требование уполномоченного органа в сумме 499 102,56 руб., в третью – требования тринадцати конкурсных кредиторов в общей сумме 1 006 624 975,60 руб. Кредиторы первой очереди отсутствуют.

Возможность восстановления платежеспособности должника не установлена, правовых оснований для введения иных процедур банкротства, кроме конкурсного производства, не имеется. Также временным управляющим сделан вывод о достаточности средств должника для покрытия расходов по делу о несостоятельности (банкротстве) и возможности использования в качестве источника покрытия судебных расходов имущество должника.

По итогам проведения процедуры наблюдения временный управляющий сделал заключение о целесообразности введения в отношении должника процедуры банкротства – конкурсного производства.

В соответствии с ч. 2 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника – унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Созванное временным управляющим первое собрание кредиторов должника проведено не было в связи с болезнью временного управляющего.

В связи с тем, что конкурсными кредиторами решение о выборе кандидатуры конкурсного управляющего принято не было, суд утверждает Соцкой Н. Н. исполняющей обязанности конкурсного управляющего должника и обязывает Соцкую Н. Н. провести первое собрание кредиторов с целью выбора конкурсными кредиторами кандидатуры конкурсного управляющего ООО «АКС-Холдинг».

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 45, 52, 53, 75, 124, 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ,

#### **РЕШИЛ:**

Признать ООО «АКС-Холдинг» (ИНН 5013034486, ОГРН 1025001629113) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «АКС-Холдинг» (ИНН 5013034486, ОГРН 1025001629113) конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 10 октября 2018 года.

Исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложить на члена ПАУ ЦФО Соцкую Наталью Николаевну (ИНН 772565004658, адрес для направления корреспонденции – 601203, Владимирская обл., г. Собинка, ул. Мира, д. 11, кв. 42.

Утвердить ежемесячное вознаграждение конкурсному управляющему в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Прекратить полномочия руководителя должника и обязать его в трехдневный срок передать исполняющему обязанности конкурсного управляющего все печати и штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Взыскать с ООО «АКС-Холдинг» в пользу ООО «СБК Геофизика» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

Исполняющему обязанности конкурсного управляющего осуществить публикацию сведений о признании должника банкротом, доказательства публикации представить в дело, провести собрание кредиторов по вопросу выбора кандидатуры арбитражного управляющего либо СРО для утверждения конкурсного управляющего в деле о банкротстве.

Рассмотрение вопроса об утверждении конкурсного управляющего ООО «АКС-Холдинг» назначить

**на 15 мая 2018 года в 12 часов 20 минут**, зал № 608 в помещении Арбитражного суда Московской области по адресу: г. Москва, проспект Академика Сахарова, дом 18.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А.Х.

Гараева



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**об утверждении конкурсного управляющего**

г. Москва  
16 мая 2018 года

Дело №А41-88870/15

Резолютивная часть определения оглашена 15 мая 2018 года,  
Полный текст определения изготовлен 16 мая 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Гараевой А. Х.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Кучмазоковым А. М.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании вопрос об утверждении  
конкурсного управляющего ООО «АКС-Холдинг»,  
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,

**УСТАНОВИЛ:**

03 ноября 2015 года ПАО Сбербанк обратилось в Арбитражный суд  
Московской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) ООО  
«АКС-Холдинг» (далее – должник).

Определением Арбитражного суда Московской области от 08 декабря 2015  
года заявление ПАО Сбербанк было принято к рассмотрению, возбуждено  
производство по делу о несостоятельности (банкротстве) ООО «АКС-Холдинг».

Определением Арбитражного суда Московской области от 21 октября 2016  
года ПАО Сбербанк было заменено на ООО «СБК Геофизика» в порядке  
процессуального правопреемства, за исключением вопроса о распределении  
расходов по уплате госпошлины за подачу заявления о признании должника  
банкротом.

Определением Арбитражного суда Московской области от 17 октября 2017  
года в отношении ООО «АКС-Холдинг» введена процедура банкротства –  
наблюдение, временным управляющим утверждена член ПАУ ЦФО Соцкая  
Наталья Николаевна.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года  
ООО «АКС-Холдинг» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него  
открыта процедура конкурсного производства, исполняющей обязанности  
конкурсного управляющего утверждена член ПАУ ЦФО Соцкая Наталья  
Николаевна.

Собранием кредиторов ООО «АКС-Холдинг» 07 мая 2018 года было принято  
решение об определении Ассоциации СОАУ «Меркурий» в качестве  
саморегулируемой организации, из числа членов которой подлежит утверждению  
конкурсный управляющий должника.

Ассоциация СОАУ «Меркурий» представила в арбитражный суд документы  
на арбитражного управляющего Моцкобили Энвера Темуровича для утверждения  
его конкурсным управляющим должника, которые судом исследованы и являются  
достаточными для принятия решения об утверждении его конкурсным  
управляющим ООО «АКС-Холдинг».

От лиц, участвующих в деле, обоснованных возражений против утверждения Моцкобили Энвера Темуровича конкурсным управляющим должника не поступило.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 184, 185, 188, 223 АПК РФ, статьями 45, 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суд

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Утвердить конкурсным управляющим ООО «АКС-Холдинг» члена Ассоциации СОАУ «Меркурий» Моцкобили Энвера Темуровича (ИНН 165506489957, номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 12168, адрес для направления корреспонденции: 127018, г. Москва, ул. 2-я Ямская, д. 2, оф. 201).

Обязать арбитражного управляющего Соцкую Наталью Николаевну в трехдневный срок передать конкурсному управляющему ООО «АКС-Холдинг» Моцкобили Энверу Темуровичу все печати, штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Определение арбитражного суда подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А. Х. Гараева

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

 Вернуться к результатам поиска |  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 50:22:0010204:291

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановления на кадастровый учет: 29.06.2012

Площадь ОКС'а: 601,6

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 51575480,83

Дата внесения стоимости: 19.09.2018

Дата утверждения стоимости: 30.11.2015

Дата определения стоимости: 19.09.2018

Адрес (местоположение): Московская область, Люберецкий р-н, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1

(ОКС) Тип: Здание (Жилой дом)

(ОКС) Материал стен: Из прочих материалов

Дата обновления информации: 20.09.2018

#### Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 39-1927/2

Форма собственности:

#### ▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2004  
(Собственность)

№ 50-50-22/040/2012-353 от 18.06.2012 (Ипотека)

№ 50-50-22/093/2011-299 от 16.11.2011 (Ипотека)

№ 50-50-22/033/2010-031 от 05.04.2010 (Ипотека)

#### ▼ Особые отметки

Сведения о назначении здания имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с назначением [Нежилое].

Сведения об этажности здания имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с этажностью [4].

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное взамен свидетельства: серия 50 АЖ № 484183, дата выдачи 30.09.2004,  
серия 50 АЖ № 486378, дата выдачи 25.10.2004

Дата выдачи:

"29" октября 2009 года

Документы-основания: • Договор соинвестирования от 25.11.2002г • Дополнительное соглашение от 01.10.2003 к договору соинвестирования от 25.11.2002г • Дополнительное соглашение от 15.10.2003 к договору соинвестирования от 25.11.2002г • Акт приема-передачи здания нежилого назначения от 15.12.2003г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АКС-Холдинг", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 50:52:02963, выдано 17.11.1998г. Московской областной регистрационной палатой, ИНН 5013034486, ОГРН 1025001629113; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г. Жуковский

Вид права: Собственность

Объект права: 4-х этажная пристройка нежилого назначения к жилому дому, общая площадь 601,60 кв. м, инв. № 39-1927, лит. А1, адрес объекта: Московская область, г. Люберцы, Октябрьский проспект, д. 10 корп. 1

Кадастровый (или условный) номер: 50:22:01:25489:001:0001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

обчем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/22-26/2004-440

Регистратор

Похабов



(подпись)

50 - НДН 310335

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 30.05.2018

№ 50/022/001/2018-4021

На основании запроса от 29.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.05.2018 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:22:0010204:291
	Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп к.1 общ.
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "АКС-Холдинг", ИНН: 5013034486, ОГРН: 1025001629113
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	30.09.2004
	номер государственной регистрации права:	50-01/22-26/2004-440
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	Моцкобили Энвер Темурович

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ**  
(подпись, наименование должности)



**Лексина М. А.**  
(подпись, фамилия)

**Заместитель начальника  
межрайонного отдела  
М.А. Лобасюк**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 29.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<u>30.05.2018 № 50/022/001/2018-4010</u>	
Кадастровый номер:	<u>50:22:0010204:291</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>50:22:0010204</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>29.06.2012</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Инвентарный номер: 39-1927/2</u>
Адрес:	<u>Московская область, Люберецкий р-н, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.</u>
Площадь, м <sup>2</sup> :	<u>1.0</u>
Назначение:	<u>Жилой дом</u>
Наименование:	<u>жилой дом</u>
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>данные отсутствуют</u>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>данные отсутствуют</u>
Год завершения строительства:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<u>50:22:0010204:3398, 50:22:0010204:3400, 50:22:0010204:3401, 50:22:0010204:3402, 50:22:0010204:3403, 50:22:0010204:3404, 50:22:0010204:3405</u>
Виды разрешенного использования:	<u>данные отсутствуют</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>
Особые отметки:	<u>Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.</u>
Получатель выписки:	<u>Мошобили Эдуард Генурович</u>
ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ	<u>Лексина М. А.</u>



Заместитель начальника  
 межрайонного отдела  
**М.А. Лобасюк**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>30.05.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
№ <u>50/022/001/2018-4010</u>		
Кадастровый номер:	<u>50:22:0010204:291</u>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АКС-Холдинг", ИНН: 5013034486, ОГРН: 1025001629113
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-01/22-26/2004-440 от 30.09.2004
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	18.06.2012
номер государственной регистрации:	50-50-22/040/2012-353
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.06.2012 по 15.05.2020
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СБК ГЕОФИЗИКА", ИНН: 7706806973, ОГРН: 1147746215781
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 18.05.2012 №0070-1, дата регистрации 18.06.2012, №50-50-22/040/2012-353; Договор уступки прав (требований) №40/АКС/0070 от 30.06.2016, дата регистрации 08.11.2016, №50-50/022-50/022/004/2016-2787/1
4. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	05.04.2010
номер государственной регистрации:	50-50-22/033/2010-031
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.04.2010 по 21.03.2013
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СБК ГЕОФИЗИКА", ИНН: 7706806973, ОГРН: 1147746215781
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 22.03.2010 №1652-1, дата регистрации 05.04.2010, №50-50-22/033/2010-031; Договор уступки прав (требований) №40/АКС/0070 от 30.06.2016, дата регистрации 08.11.2016, №50-50/022-50/022/004/2016-2787/1

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ Лексина М. А. (подпись, печать)

Заместитель начальника  
межрайонного отдела  
**М.А. Лобасюк**



Задание	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<b>30.05.2018 № 50/022/001/2018-4010</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>50:22:0010204:291</b>

вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	16.11.2011
номер государственной регистрации:	50-50-22/093/2011-299
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.11.2011 по 08.04.2013
4.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СБК ГЕОФИЗИКА", ИНН: 7706806973, ОГРН: 1147746215781
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 13.10.2011 №2005-2, дата регистрации 16.11.2011, №50-50-22/093/2011-299; Договор уступки прав (требований) №40/АКС/0070 от 30.06.2016, дата регистрации 08.11.2016, №50-50/022-50/022/004/2016-2787/1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ	Леккина М. А.
---------------------	---------------



Заместитель начальника  
Межрайонного отдела  
**М.А. Лобасюк**

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

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

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

Дата 14.09.2018

№ 77-00-4001/5007/2018-3457

На основании запроса от 12.09.2018, поступившего на рассмотрение 12.09.2018, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "АКС-ХОЛДИНГ", ИНН: 5013034486, ОГРН: 1025001629113, дата гос. регистрации: 01.11.2011; адрес места нахождения: обл. Московская, г. Жуковский, обл. Московская, г. Жуковский, ул. Чкалова, д 40, за период с 15.05.2015 по 15.05.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	50:22:0010204:291	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Московская область, р-н Люберецкий, г Люберцы, пр-кт Октябрьский, д 10, корп 1, общ.	
		Площадь:	601, 6 кв. м	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.09.2004	
		номер государственной регистрации:	50-01/22-26/2004-440	
		основание государственной регистрации:	Договор соинвестирования от 25.11.2002; Дополнительное соглашение от 01.10.2003 к договору соинвестирования от 25.11.2002; Дополнительное соглашение от 15.10.2003 к договору соинвестирования от 25.11.2002; Акт приема-передачи здания нежилого назначения от 15.12.2003	
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____	
	1.3.	1.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
			вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50-22/040/2012-353
1.3.2.		вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50-22/033/2010-031	

	1.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-22/093/2011-299
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:23:0020262:745
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Раменское, Донинское шоссе, д. 40
		Площадь:	29, 9 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	28.07.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/006/2015-9187/1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.04.2015 №RU50-25-2015-563
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-23/087/2012-276
	2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, г.Раменское, Донинское шоссе, д.40, кад.№ 50:23:0020262:745, Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 29, 9 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: -
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-5583/3
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:23:0020262:141
		Назначение объекта недвижимости:	Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	№368
		Площадь:	10000 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.08.2009

	номер государственной регистрации:	50-50-23/119/2009-410
	основание государственной регистрации:	Договор № 26Р-ОД/0809 купли-продажи земельного участка от 06.08.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020262:141, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения, общая площадь 10000 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-5583/4
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/087/2012-276
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:23:0020262:742
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Раменское, Донинское шоссе, д. 40
	Площадь:	2946, 3 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/006/2015-9186/1
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.04.2015 №RU50-25-2015-563
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной	50-50-23/087/2012-276

	регистрации:	
4.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, г.Раменское, Донинское шоссе, д.40, кад.№ 50:23:0020262:742, Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 2 946, 3 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: -
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-5583/2
4.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залого) без согласия налогового органа: Московская область, г.Раменское, Донинское шоссе, д.40, кад.№ 50:23:0020262:742, Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 2 946, 3 кв.м., количество этажей: 2, в том числе подземных: -
	номер государственной регистрации:	50:23:0020262:742-50/023/2017-2
5.	5.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:23:0020262:746
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Раменское, Донинское шоссе, д. 40
	Площадь:	27, 7 кв. м
	5.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/006/2015-9188/1
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.04.2015 №RU50-25-2015-563
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	5.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-23/087/2012-276
	5.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Московская область, г.Раменское, Донинское шоссе, д.40, кад.№ 50:23:0020262:746, Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 27, 7 кв.м., количество этажей: 1, в том числе подземных: -
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/023/001/2016-5583/1
6.	Получатель выписки:	Моцкобили Энвер Темурович

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

Ведущий инженер  
(полное наименование должности)

Т.В. Рябова  
(инициалы, фамилия)



Прошито и пронумеровано 3 листа(ов)



Офис: «ФЦЭСЗП Росреестра» по Москве

ВЕДУЩИИ ИНЖЕНЕР?

РЯБОВА Т.В.

КОПИЯ

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Люберецкий филиал  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Люберецкий р-н

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) г. Люберцы

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ**  
помещения в здании (строении) гражданского назначения,  
гаражного бокса

помещение № VII, № VIII лит. А

назначение помещения

в доме № 10 кор.1

по улице (пер.) Октябрьский проспект

Инвентарный номер	<u>124:039-1927</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

17 ноября 2006 г.

дата обследования объекта в натуре



2958021

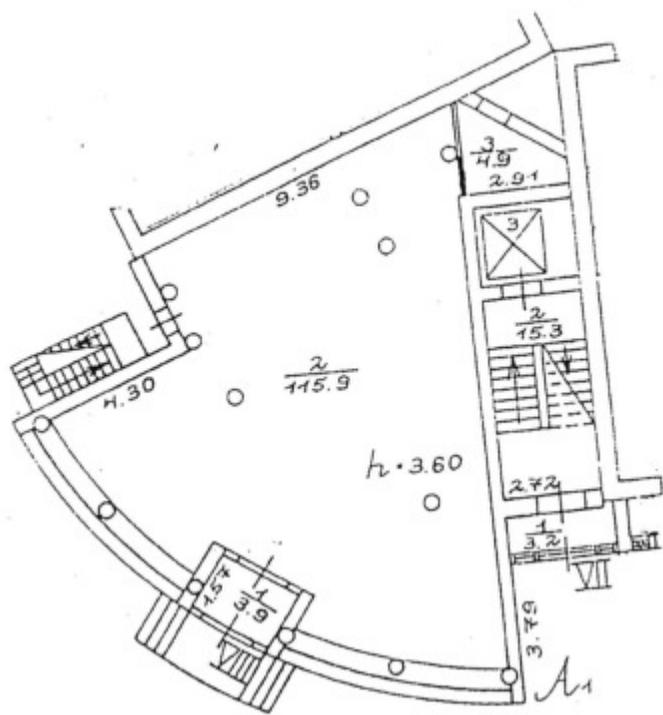
*1. 11/07*

ПОСТАНОВКА ПЛАН

ЛЮБЕРЦЫ

Октябрьский проспект, № 10 корп. 1.

1:500

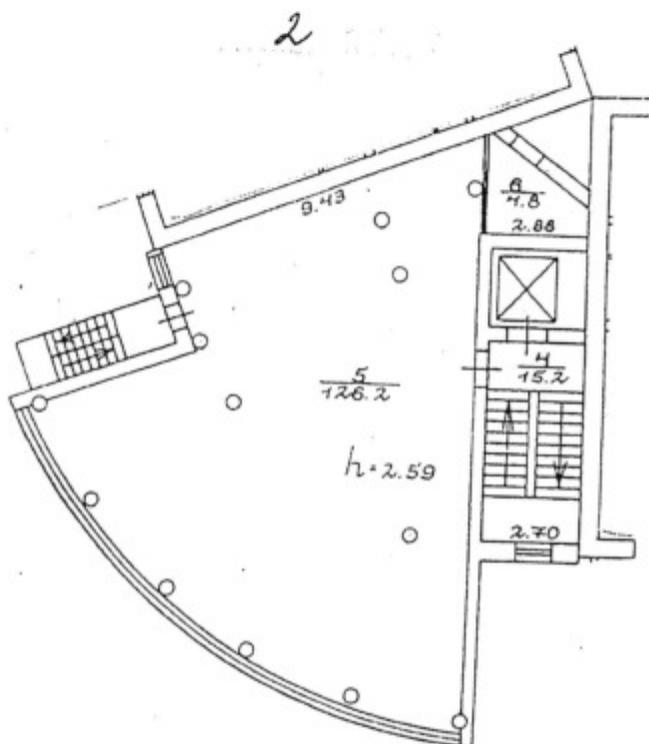


494,6  
107,0  
Общая 601,6

20" 11 06  
16" 11 06

20101-  
*[Signature]*

ПРОЕКТ  
ЛЮБЕРЦЫ  
Октябрьский проспект, №10 корпус 1.



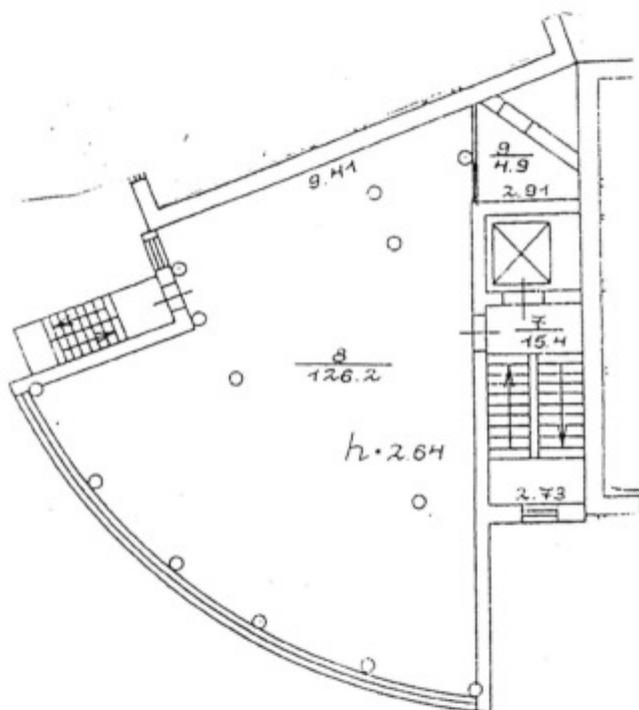
20 11 06  
16 11 06

*Соловьев*  
*[Signature]*

ПОСТАВКА ПЛАН

Октябрьский проспект №10 корп. 1.

3

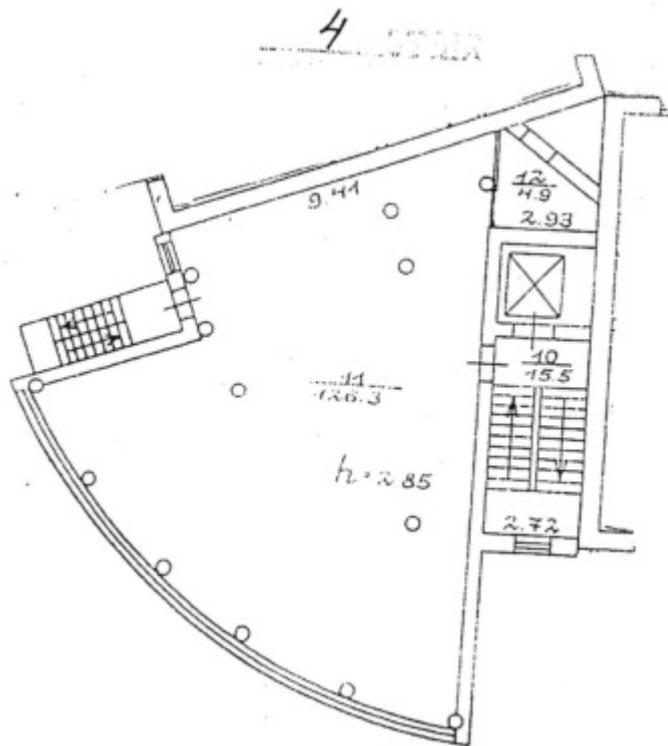


20 11 06  
16 11 06

Зачет  
*[Signature]*

ПОСТ. ПРОЕКТА

Октябрьский проспект № 10 корп. 1.



20 11 06  
16 11 06

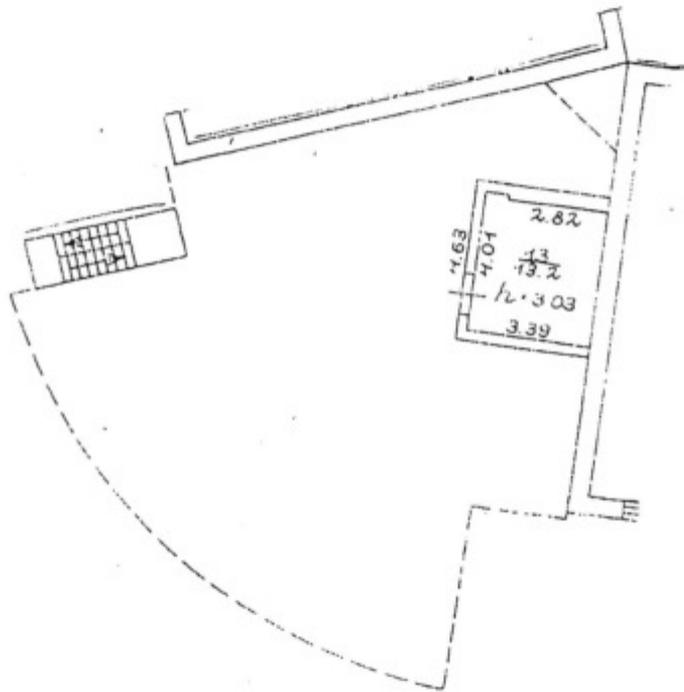
Сарай  
*[Signature]*

ПОСТАВКА НА ПЛАН

№ 10

ЛЮБЕЦКИ

Октомврийски проспект, № 10 корп. 1.



20 11 06  
16 11 06

Зеленов -  
*[Signature]*

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	ООО "АКС-Холдинг"	- Договор соинвестирования от 25.11.2002г. - дополнительное соглашение от 01.10.2003г. к договору соинвестирования от 25.11.2002г. - Дополнительное соглашение от 15.10.2003г. к договору соинвестирования от 25.11.2002г. - Акт приема-передачи здания нежилого назначения от 15.12.2003г. - Свидетельство о государственной регистрации права от 25.10.2004г. №50-01/22-26/2004-440	S-601,60 кв.м.

### II. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ по помещению	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь кв.м	В т.ч., площадь кв.м		Высота	Самовольно перестроено
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А1	VII	1	1	тамбур	$1.03 \cdot 3.01 + 0.16 \cdot 0.32$	3,2			3,2	
	VII	1	2	лестничная клетка	$5.63 \cdot (2.72 + 2.70) / 2$	15,3			15,3	
	VII	1	3	лифт	$2.15 \cdot 2.70$	5,8			5,8	
	VII	2	4	лестничная клетка	$5.64 \cdot 2.70$	15,2			15,2	
	VII	2	5	помещение	$(9.43 + 8.16) / 2 \cdot 2.96 + (0.07 \cdot 2.61) / 2 + (15.22 \cdot 10.80) / 2 + (2 \cdot 15.22) / 3 \cdot 1.90 - (3.14 \cdot 0.19 \cdot 0.19) \cdot 11 - (3.14 \cdot 0.19 \cdot 0.19) / 2 \cdot 2$	126,2	126,2		2,59	
	VII	2	6	сан.узел	$2.88 \cdot (0.67 + 2.61) / 2 + (3.44 \cdot 0.05) / 2$	4,8			4,8	
	VII	3	7	лестничная клетка	$5.65 \cdot 2.73$	15,4			15,4	
	VII	3	8	помещение	$(9.41 + 8.16) / 2 \cdot 2.95 + (0.07 \cdot 2.60) / 2 + (15.23 \cdot 10.80) / 2 + (2 \cdot 15.23) / 3 \cdot 1.90 - (3.14 \cdot 0.19 \cdot 0.19) \cdot 11 - (3.14 \cdot 0.19 \cdot 0.19) / 2 \cdot 2$	126,2	126,2		2,64	
	VII	3	9	сан.узел	$2.91 \cdot (0.66 + 2.60) / 2 + (3.42 \cdot 0.08) / 2$	4,9			4,9	
	VII	4	10	лестничная клетка	$5.69 \cdot 2.72$	15,5			15,5	
	VII	4	11	помещение	$(9.41 + 8.16) / 2 \cdot 2.96 + (0.07 \cdot 2.58) / 2 + (15.23 \cdot 10.80) / 2 + (2 \cdot 15.23) / 3 \cdot 1.90 - (3.14 \cdot 0.19 \cdot 0.19) \cdot 11 - (3.14 \cdot 0.19 \cdot 0.19) / 2 \cdot 2$	126,3	126,3		2,85	
	VII	4	12	сан.узел	$2.93 \cdot (0.70 + 2.58) / 2 + (3.37 \cdot 0.07) / 2$	4,9			4,9	
	VII	5	13	машинное помещение	$4.01 \cdot 3.39 - 0.15 \cdot 2.82$	13,2			13,2	3,03
<b>Итого:</b>						<b>476,9</b>	<b>378,7</b>	<b>98,2</b>		

### III. Техническое описание

Год постройки здания 2003

Этажность здания 14

Физический износ здания 0%

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	из сборных железобетонных блоков
2	Стены	кирпичные
3	Перегородки	кирпичные
4	Перекрытие	железобетонные
5	Крыша	мягкая совмещенная
6	Лестница, крыльцо	имеются.
7	Полы	плиточные
8	Проемы	окна стеклопакеты, двери заводского изготовления
9	Отделочные работы	пол - плитка, стены - оштукатурены, окрашены, потолок - "Армстронг"
10	Прочие работы	имеются.
11	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация
12	Электротехнические устройства	электроосвещение, телефон

### IV. Стоимость

Полная балансовая стоимость

49770,00 руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

2771193,60 руб.

Комментарий

\_\_\_\_\_

Паспорт составлен 21 ноября 2006 г.

Исполнил \_\_\_\_\_

подпись

Широкова Г. Н.

Фамилия, имя, отчество

Проверил \_\_\_\_\_

подпись

Бортникова И. М.

Фамилия, имя, отчество

Директор филиала \_\_\_\_\_

подпись

Вандтке М. Ф.

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

г.

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

### II. Экспликация к поэтажному плану

Литера	№ по помещению	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь кв.м	В т.ч., площадь кв.м		Высота	Самовольно переоборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	VIII	1	1	тамбур	$2.50 \cdot 1.57$	3,9			3,9	
	VIII	1	2	помещение	$(9.36+8.20)/2 \cdot 2.96 + (0.07 \cdot 2.61)/2 + (14.34 \cdot 10.40)/2 + 3.25 \cdot 0.80 + (2 \cdot 5.54)/3 \cdot 1.79 + (2 \cdot 5.55)/3 \cdot 1.84 - (3.14 \cdot 0.19 \cdot 0.19) \cdot 7$	115,9	115,9			
	VIII	1	3	сан.узел	$2.91 \cdot (0.66 + 2.61)/2 + (3.48 \cdot 0.09)/2$	4,9			4,9	
<b>Итого:</b>						<b>124,7</b>	<b>115,9</b>		<b>8,8</b>	

### III. Техническое описание

Год постройки здания 2003

Этажность здания 14

Физический износ здания 0 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	из сборных железобетонных блоков
2	Стены	кирпичные
3	Перегородки	кирпичные
4	Перекрытие	железобетонные
5	Крыша	мягкая совмещенная
6	Лестница, крыльца	шт.
7	Полы	цементные
8	Проемы	окна стеклопакеты, двери заводского изготовления
9	Отделочные работы	потолок - "Армстронг", стены - оштукатурены, окрашены, пол - плитка.
10	Прочие работы	шт.
11	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация
12	Электротехнические устройства	электроосвещение, телефон

### IV. Стоимость

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

924288,00 руб.

Комментарий

Паспорт составлен 21 ноября 2006 г.

Исполнил

подпись

Широкова Г. Н.

Фамилия, имя, отчество

Проверил

подпись

Бортникова И. М.

Фамилия, имя, отчество

Директор филиала  
Главный инженер

подпись

Видаль Ф. Д. Е.

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи "21"

ноября 2006 г.



**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ООО «АКС-ХОЛДИНГ»**

**МОЦКОБИЛИ ЭНВЕР ТЕМУРОВИЧ**

(ИНН 165506489957, СНИЛС 056-553-081-65, член НП СРО АУ «Меркурий»  
почтовый адрес: 119435, Москва, а/я 849, получатель Моцкобили Э.Т.)

**Генеральному директору  
ООО ЭПГ «ЮНИКА-С»  
Сидоренко С.А.**

**Справка**

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 апреля 2018 года в отношении ООО «АКС-Холдинг» (ИНН 5013034486, ОГРН 1025001629113) открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 10 октября 2018 года.

Определением Арбитражного суда Московской области от 16 мая 2018 г. конкурсным управляющим должника утвержден Моцкобили Энвер Темурович (ИНН 165506489957).

Конкурсный управляющий ООО «АКС-Холдинг» настоящим сообщает о невозможности предоставления сведений относительно балансовой стоимости имущества ООО «АКС-Холдинг», подлежащего оценке, в силу того, что на текущую дату конкурсному управляющему бывшим генеральным директором ООО «АКС-Холдинг» (в порядке п. 1 ст. 20 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») была передана не вся документация, касающаяся деятельности должника, в том числе, содержащая сведения о балансовой стоимости имущества ООО «АКС-Холдинг»

**Конкурсный управляющий  
ООО «АКС-Холдинг»**



**Э.Т. Моцкобили**

**В. Фото Объекта оценки**



**Фото 1. Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения.**



**Фото 2. Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения.**



**Фото 3. Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения.**



**Фото 4. Внешний вид здания, в котором расположены оцениваемые помещения.**



**Фото 5. Окружение и подъездные пути**



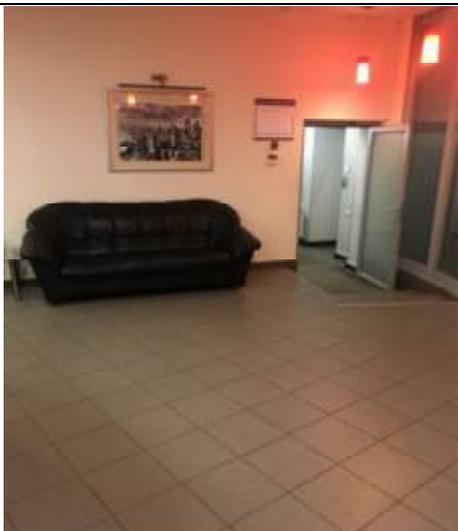
**Фото 6. Окружение и подъездные пути**



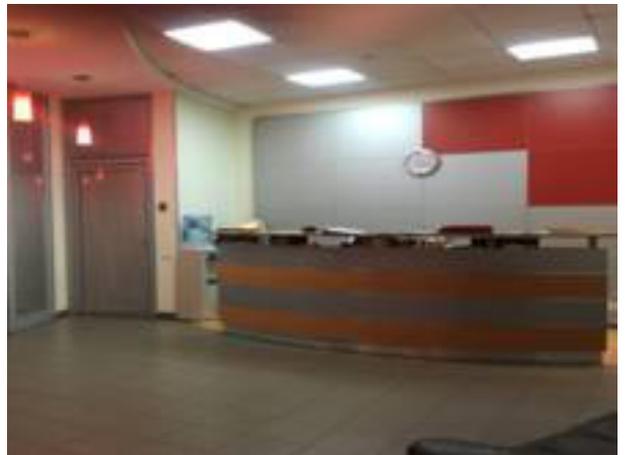
**Фото 7. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 8. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



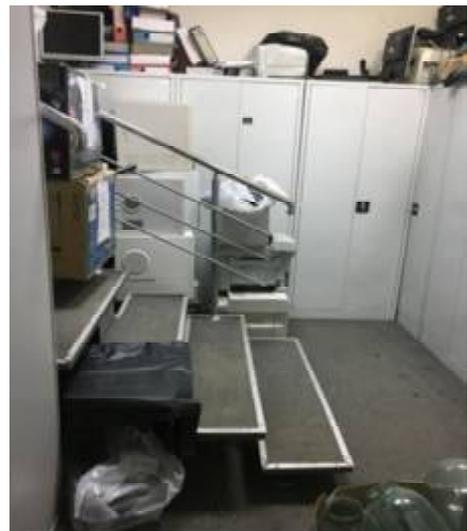
**Фото 9. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 10. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



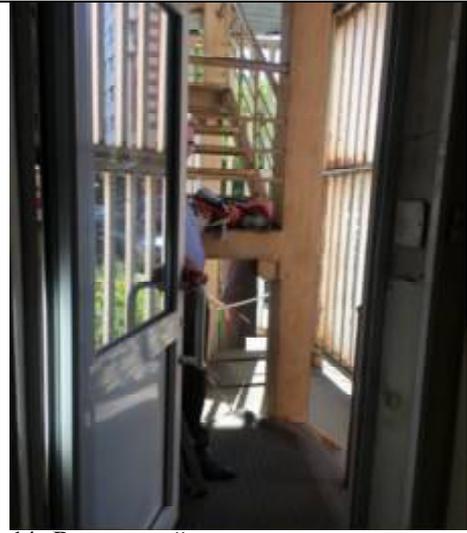
**Фото 11. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 12. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 13. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 14. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 15. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 16. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 17. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 18. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 19.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.



**Фото 20.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.



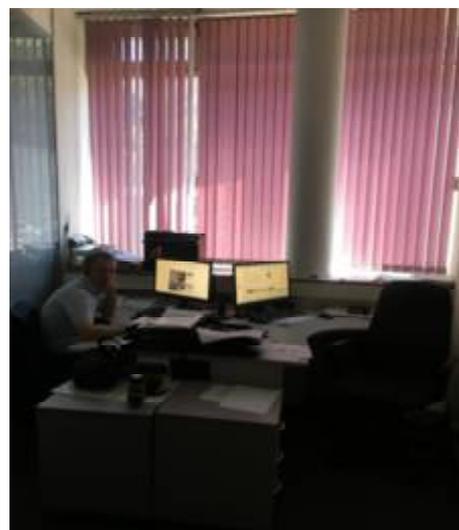
**Фото 21.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.



**Фото 22.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.



**Фото 23.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.



**Фото 24.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.



**Фото 25. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 26. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 27. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 1-го этажа.**



**Фото 28. Внутренний вид оцениваемого помещения. Лифт.**



**Фото 29. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



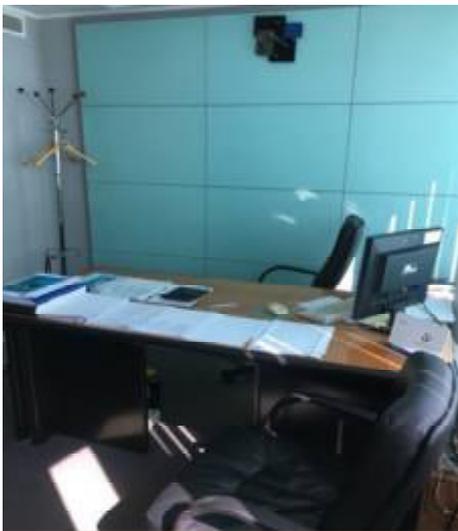
**Фото 30. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



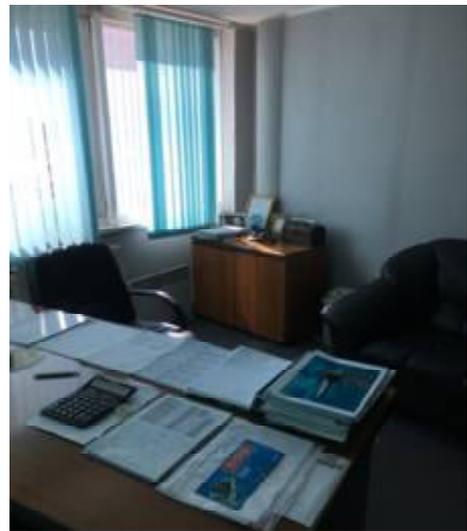
**Фото 31. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



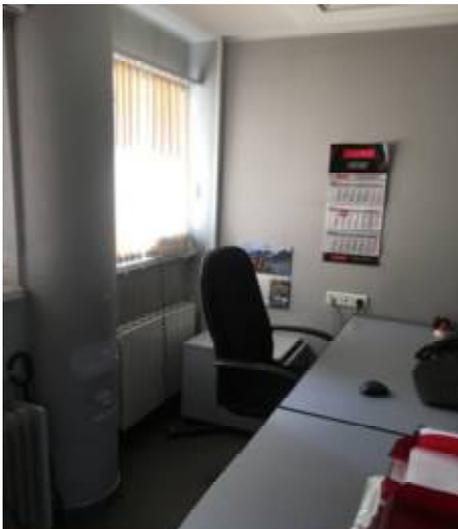
**Фото 32. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 33. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 34. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



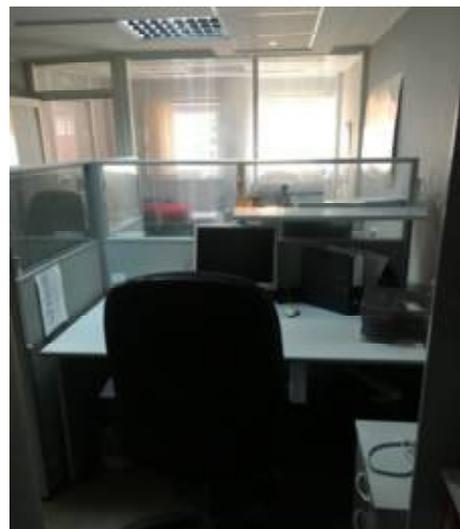
**Фото 35. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



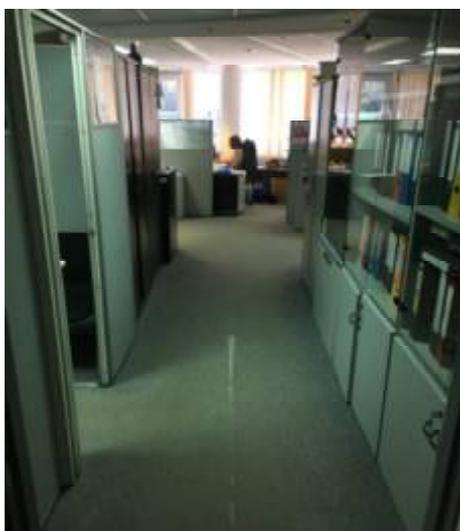
**Фото 36. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



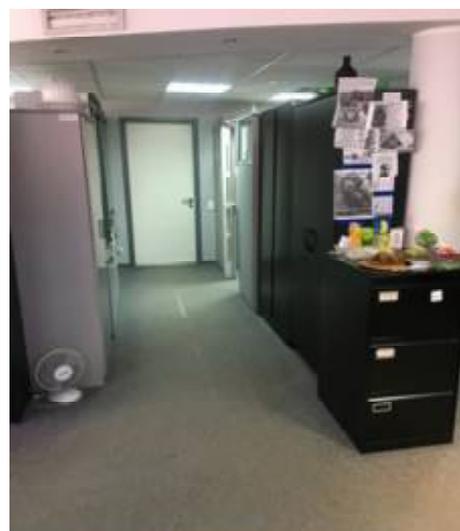
**Фото 37. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 38. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 39. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 40. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 41. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



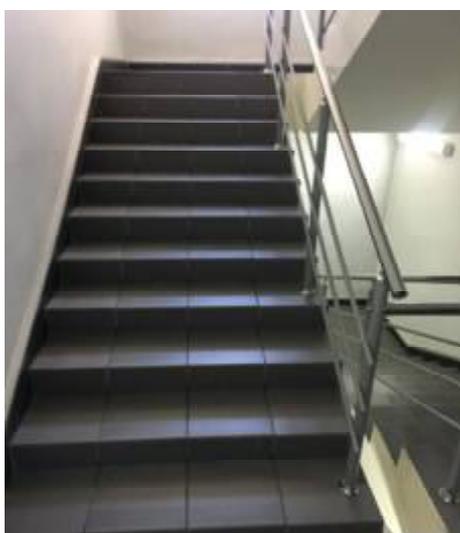
**Фото 42. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 43. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 44. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 2-го этажа.**



**Фото 45. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 46. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



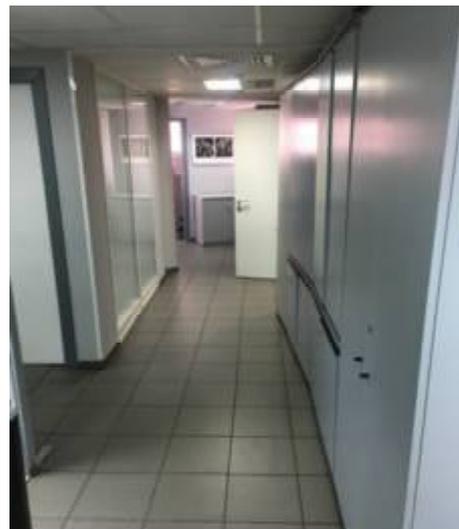
**Фото 47. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 48. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 49. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 50. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



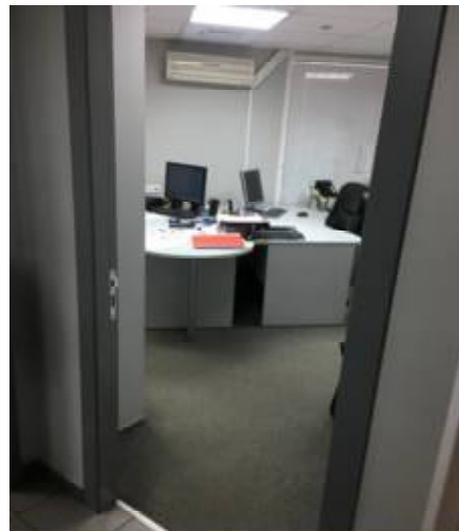
**Фото 51. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



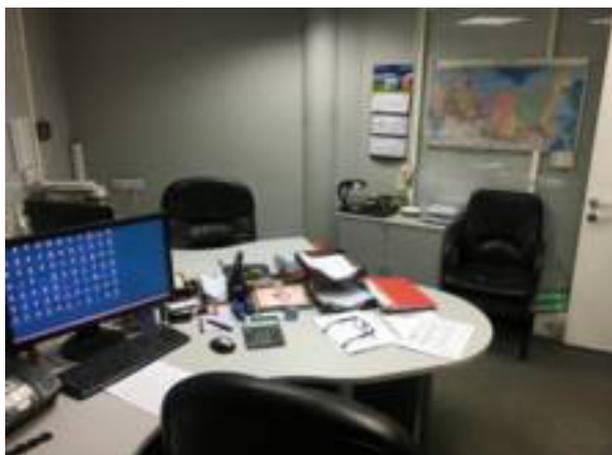
**Фото 52. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 53. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



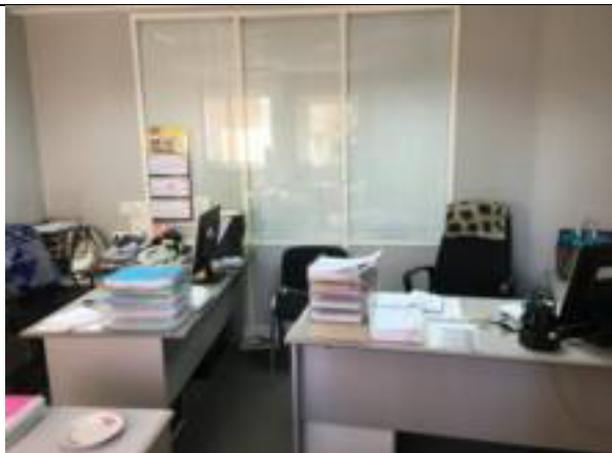
**Фото 54. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



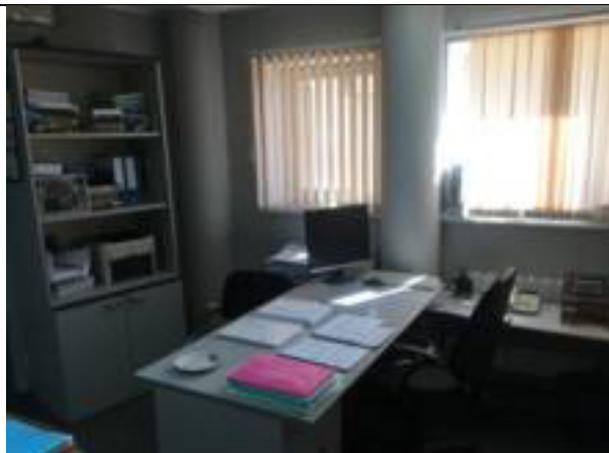
**Фото 55. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



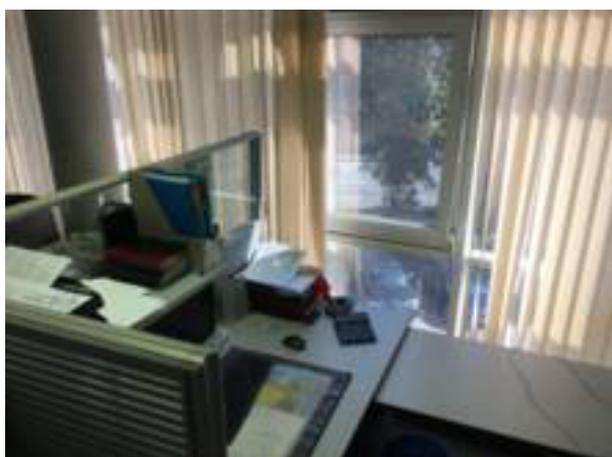
**Фото 56. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 57. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



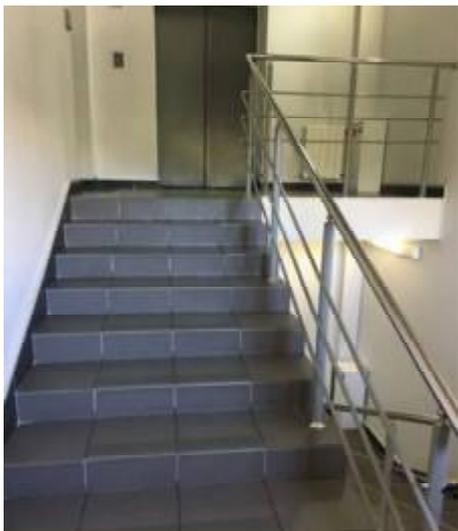
**Фото 58. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 59. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



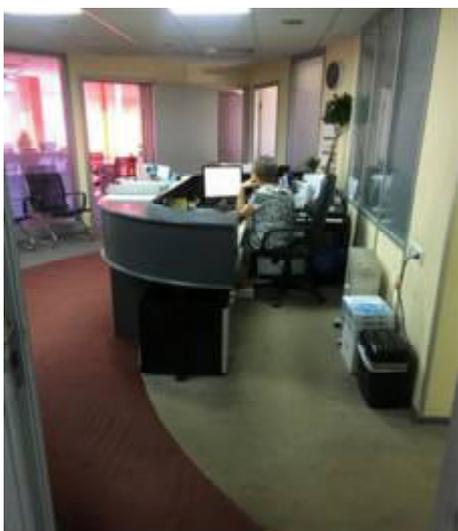
**Фото 60. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 3-го этажа.**



**Фото 61.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.



**Фото 62.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.



**Фото 63.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.



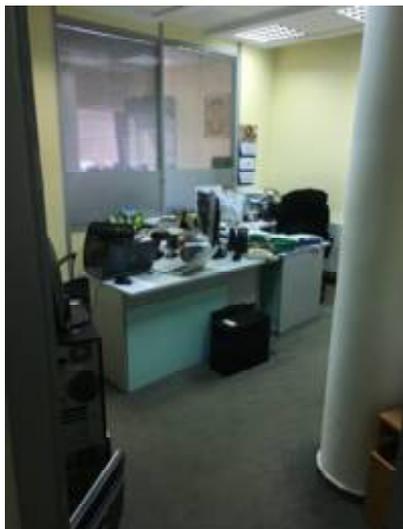
**Фото 64.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.



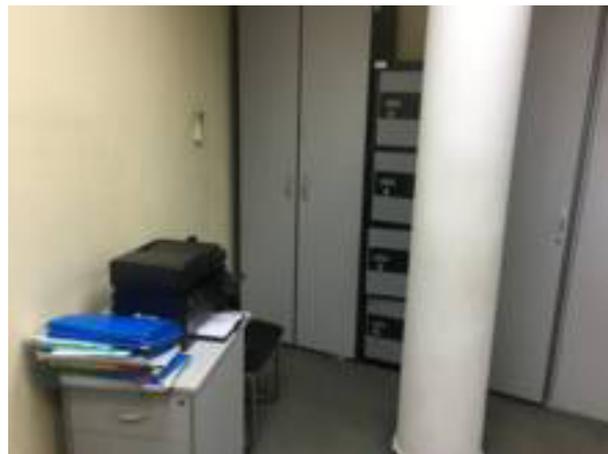
**Фото 65.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.



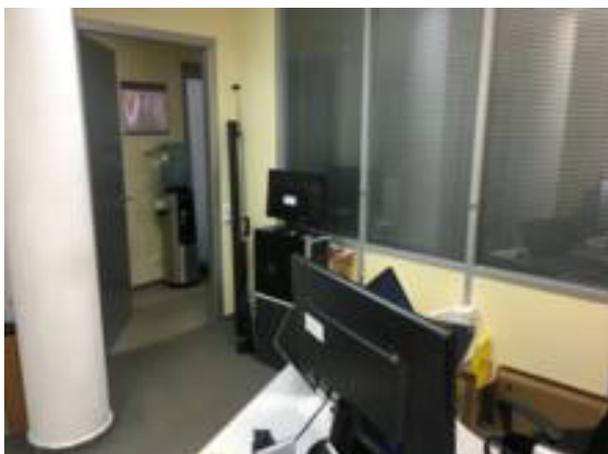
**Фото 66.** Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.



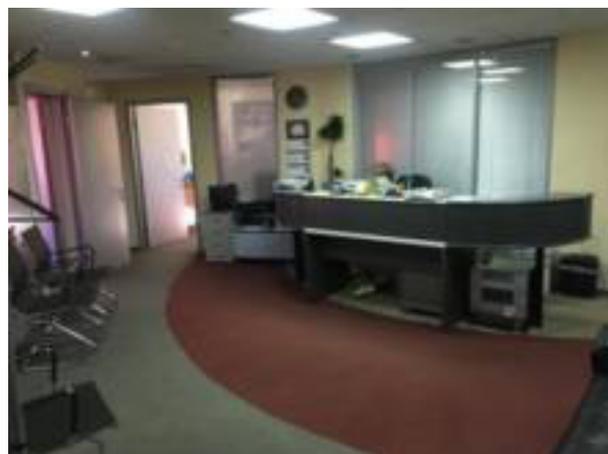
**Фото 67. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



**Фото 68. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



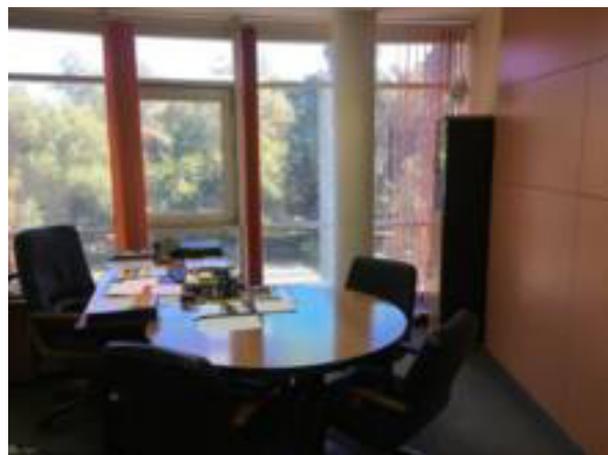
**Фото 69. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



**Фото 70. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



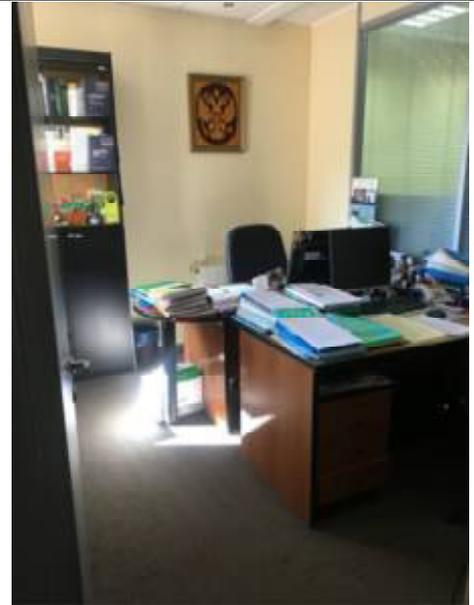
**Фото 71. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



**Фото 72. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



**Фото 73. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



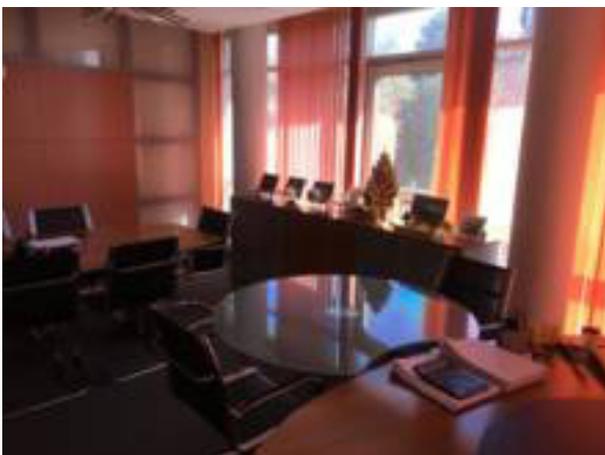
**Фото 74. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



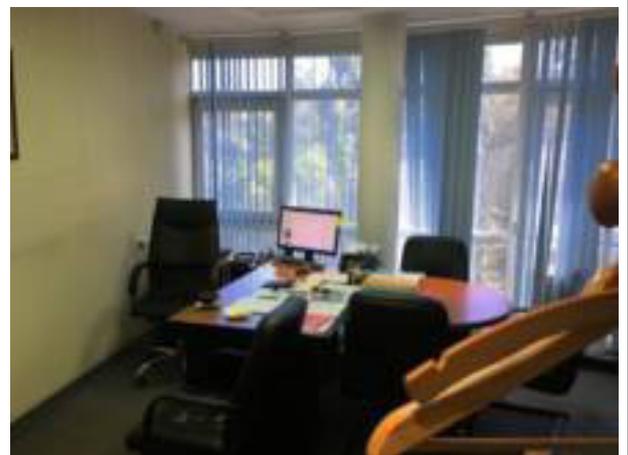
**Фото 75. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



**Фото 76. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



**Фото 77. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



**Фото 78. Внутренний вид оцениваемого помещения, помещения 4-го этажа.**



Фото 79. Наружная пожарная лестница.



Фото 80. Наружная пожарная лестница.

**Г. Копии интернет-страниц с информацией о продаже Объектов-аналогов**

Объекты-аналоги, используемые для расчетов в рамках Сравнительного подхода  
 Объект-аналог №1

**Офис (С), 355 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЮВАО р-н Восточный Жульбино, Жульбицкий Бульв. 15  
 - Стратегическое шоссе, 1 км от МКАД - Новостроительный комплекс, 4 км от МКАД

Площадь: **355 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 9** | Планировка: **Свободно** | Класс: **С**

60 350 000 Р  
 170 000 Р за м<sup>2</sup>

Цена	Стоимость
60 350 000 Р	
170 000 Р за м <sup>2</sup>	
1400 м <sup>2</sup> в месяц	

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188768690/>

## Объект-аналог №2

**Торговая площадь, 168 м<sup>2</sup>**  
 Москва ЮВАО р-н Выхино-Жулебино, Жулебиновский Буль, 13 7-я часть  
 Парковочный пропуск: 3 места бесплатно

**30 222 000 Р**  
 179 000 Р за м<sup>2</sup>

**Алекс Недвижимость**  
 100% объектов  
 +7 495 369-67-52

Площадь: 168 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Планировка: Свободно

Для 233444 без КОММЕРСИА от Собственников! Продаётся помещение - 168 м<sup>2</sup> на 1 этаже с отдельным входом (электропроводка и газовый дымоход). Свободная планировка, санузел, окна. Высота потолка - 3,5 метра. Централизованная система отопления, водоснабжения, канализация 1 на 1 (вместо дымохода, густотолкаемый вывоз мусора). Рядом магазины (дети, Петровичмаркет) и спорт (Лидермаркет). Расстояние от метро Парковочный пропуск - 3 минут пешком.

Опись: Дружеская д/б, 315, ПОТ 233444

**Узнайте больше!**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Узнайте больше!**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/190704200/>

## Объект-аналог №3

**Торговая площадь, 99 м²**  
 Московская область, Люберецкий район, Косово 7 № 10/10  
 Метро: 12 мин. пешком | Бизнес-центр: 20 мин. пешком  
 Метро: 27 мин. пешком

**18 500 000 Р**  
 185 000 Р за м²

**CapitalRealty**  
 Агентство недвижимости  
 С 1997

**+7 903 724-72-39**  
**+7 499 551-55-11**

Позвоните эксперту и получите консультацию по сделке

**Укажите Бизнес**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Укажите сделку**

Цена	18 500 000 Р
Цена за м²	188 888 Р за м²
Этаж	1 из 17
Состояние	Свободно

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/157619212/>



## Объект-аналог №5

**Торговая площадь, 234,5 м<sup>2</sup>**

Московская область, Люберецкий район, Успенка Октябрьский пр-кт, 7Б, 1/1 этаж

Переметровой пропуск: 5 мин. в час | Площадь: 271 кв. м, площадь

**35 000 000 Р**  
или 231 Р за м<sup>2</sup>

ID 10730898

Позвонить телефону

Написать объявлению

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвонить телефону

**Узнайте детали**

Цена	35 000 000 Р
Стоимость	149 257,4 кв. м <sup>2</sup>
Наличие	НДС включено 1 230 000 Р
Тип здания	Свободная торговля

Минимум 1000 руб. за 10 минут общения, за 10 минут в 17:00 (в выходные)

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/178321744/>

## Объекты-аналоги, используемые для расчетов в рамках Доходного подхода

### Объект-аналог №1

**Свободное назначение, от 50 до 400 м<sup>2</sup>**  
 в торговом центре - **Юнико-Сити**  
 Москва, ЮЗАО) ул. Валентины Терешковой, ул. Маршала Голубицкого, 4в1 - **10 мин**  
 Юнико-Сити, 2 мин. на транспорте | Лермонтовский проспект, 2 мин. на транспорте  
 Котельники, 2 мин. на транспорте

от **62 500**  
 до **500 000 Р/мес.**  
 33 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
 НДС, без комиссии

ИД: 25794  
**+7 964 649-43-77**  
 Подробные условия аренды на сайте объявлений

**Юнико-Сити**  
 Коммерческий бизнес-центр «Юнико-Сити»  
 Просторные офисы с отдельным вхождением в бизнес-центр и собственным паркингом в бизнес-центре.  
 Контактный центр: +7 964 649 43 77  
 Юристы: +7 964 649 43 77

**Назначение:** кафе/ресторан, торговая площадь, магазин, детский магазин, зоомагазин интернет магазин, парикмахерская, малое производство, производство, продукты  
 здание находится на 2 этаже в ТЦ в спальной районе под магазином, производством  
 Сооруж - арматура стальной каркас, Гн Руба, стены Пеноплекс,  
 Все условия оговариваются.

**Укажите Владелец**  
 Задайте информацию вас вопросы владельцу объявления

**Условия сделки**

Цена	от 62 500 до 500 000 Р/мес.	Тип здания	Торгово-офисный
Срок	33 000 Р за м <sup>2</sup> в год	Срок аренды	Длительный
НДС	НДС	Наличие/отсутствие отделки	11 лет
Объем коммунальных платежей	500 000 Р	Наличие/отсутствие кондиционера	Да
Коммунальные платежи	-	Состояние фасада	-
Видовая характеристика объекта	-	Наличие/отсутствие лифта	-

<https://www.cian.ru/rent/commercial/184889548/>

## Объект-аналог №2

**Свободное назначение, 107,8 м<sup>2</sup>**  
 Воронежская область, Лебедевский ул. Парк 1. На карте  
 Железнодорожный район, 12 мин. пешком | Парковочный пространство: 22 места (включая)

**174 960 Р/мес.**  
 174 960 Р/мес. в год

ИД: 888888  
**+7 903 799-81-37**  
 Подробная информация по объекту объявлению  
 Показать контакты

**107,8 м<sup>2</sup>** | **1 из 17** | **Свободно**

**Назначение:** аптека, ломбард, банк, продукты, магазин

Прямая аренда от СОБСТВЕННИКА! В аренду предлагается помещение свободного назначения в центре города площадью 107,8 кв.м. Расположено на 1 этаже жилого дома с отдельным входом. Удобная площадь, парковка - 107,8 кв.м. Поддерживает нагрузку - 13 кВт. Общественное пользование. Помещение с Евроквотами, натяжной потолок (3х60) натяжные LED осветителем. Возможна как краткосрочный, так и долгосрочный договор. 1 кв. этаж жилого! Насажены репродукция и декоративный трафик! Стационар парковка. Аренд: 175 000 руб. в месяц, НДС. Спешите! Только! Встретитесь, посмотрите, договоритесь! 178114

**Узнайте больше!**  
 Задайте вопросы онлайн или позвоните владельцу объявления  
 Показать контакты

Площадь	Цена	Тип здания	Тип сделки
107,8 м <sup>2</sup>	174 960 Р/мес.	Частичное	Прямая Аренда
107,8 м <sup>2</sup>	174 960 Р/мес. в год	Частичное	Долгосрочный

<https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/162162095/>

## Объект-аналог №3

**Свободное назначение, 132,2 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Люберцы, ул. Карла 1. № 10/10

Метро: 13 мин. пешком | Аэровокзал: 23 мин. пешком  
 Котельники: 27 мин. пешком

178 470 Р/мес. +  
 14 200 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 24977  
**+7 926 564-60-49**

132 000 руб.

178 470 Р/мес. +  
 14 200 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 24977  
**+7 926 564-60-49**

132 000 руб.

Площадь	Этаж	Помещение
132,2 м <sup>2</sup>	1 из 17	Свободно

**Назначение:** салон красоты, медицинский центр, парикмахерская, фитнес-зал

Вашему вниманию предлагается прекрасное помещение общей площадью 132,2 кв. м, свободное назначение, идеально подходит под салон красоты, медицинский центр. Второй вход со двора. Помещение светлое, комфортное для сотрудников и посетителей, для сауны. Удобное расположение в здании торговый центр. Легко добраться до метро, удобное транспортное сообщение, бесплатная парковка.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Ключевые факты**

Цена	178 470 Р/мес.	Загрузка	Помещ. Аренда
Стоимость	14 200 Р за м <sup>2</sup> в год	Салон красоты	Детский
Площадь	132,2 кв. м	Медицинский центр/салон	
	17 100 Р		

<https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/177846346/>

## Объект-аналог №4

**Здание, 140 м²**  
 Воронежская область, Лобковский ул. Киров, 7в/1. По карте

Мультибизнес, 14 этаж (общая площадь) | Лобковский проезд, 77 этаж (общая площадь)  
 Котельняки, 27 этаж (общая площадь)

**210 000 Р/мес.**  
 150000 Р за м² в год

ИД: 490097  
**+7 905 540-99-66**  
 Показать карту, изменить вид отображения карты

**210 000 Р/мес.**  
 150000 Р за м² в год

ИД: 490097  
**+7 905 540-99-66**  
 Показать карту, изменить вид отображения карты

**210 000 Р/мес.**  
 150000 Р за м² в год

ИД: 490097  
**+7 905 540-99-66**  
 Показать карту, изменить вид отображения карты

Площадь: **140 м²** | Этажность: **24 этажа**

Помещение свободного назначения. Комнаты 10/12/13/20 кв.м. и зал 70 кв.м.на длительный срок под любой вид деятельности: офис, магазин, кафе, банк, медицинский центр, салон красоты, аптека, для быта, ремонт обуви, ремонт техники, бар, пizzeria, детский клуб, багетный центр, система доставки, лобби, ресторан, фитнес, спорт зал, фотоателье, школа, фитнес, канцелярские товары, АЗС, и т.д.

Помещение свободного назначения, высота потолков 4,2 метра

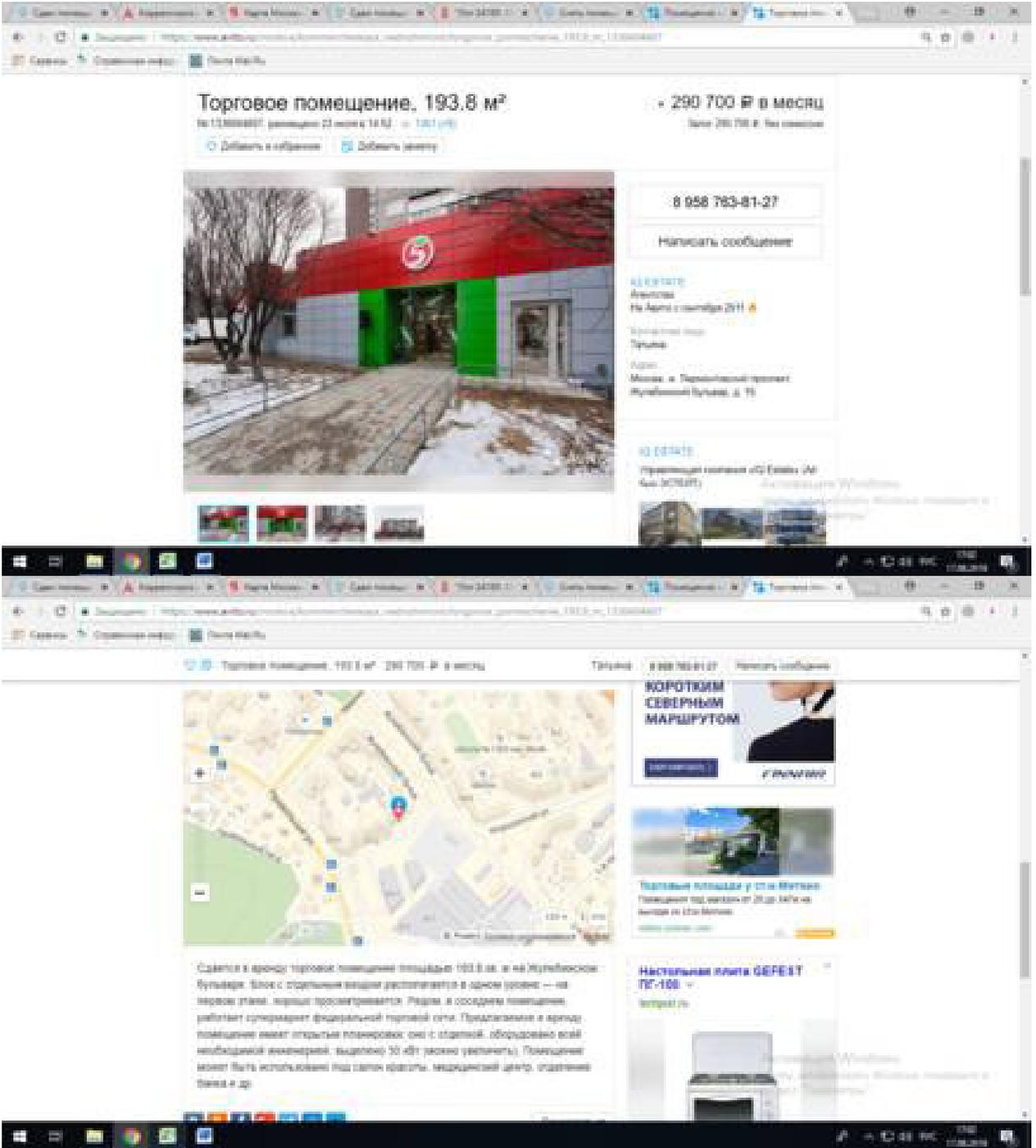
ПЧН заловой планировки на 1-м этаже жилого дома с отдельным входом с паркингом под любой вид деятельности: детская площадка, площадь с детской игровой площадкой 140 м², помещение предназначено на аренду с Лобковский ул. Киров, д.9, корп. 5, по центральному району г. Лобковский, с отличной транспортной доступностью до дома ЖК Арктик рядом с клубным домом в Лобковском, отличная транспортная доступность до дома ЖК "Сандоветы", 300 метров от МЕТРО ЮВЕЛЕРНО-НЕКОЛО, помещение идеально для предпринимателя заниматься своим бизнесом для реализации наиболее интересных проектов. Дом расположен в пешей доступности от метро (станция 1300 руб. за 1 кв.м. в месяц + страховой депозит за 1 месяц), отдельный вход, место для размещения рекламы есть, помещение свободно, новый район с отличной транспортной доступностью до Лобковский 35/9, комплексная застройка квартала ведется строительной компанией УСК "Аксио", здание в эксплуатации новый 1 клубный дом в Лобковском.

Укажите баланс:

<https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/191300157/>



## Объект-аналог №6



Торговое помещение, 193.8 м<sup>2</sup>  
№ 1336604607, размещение 23 июля в 14:52, ID: 1336604607

290 700 ₽ в месяц  
Без НДС, 700 ₽ за коммуналку

8 958 783-81-37

Написать сообщение

Агентство  
Ирина Александровна  
14 июля в 10:00  
Телефон  
Адрес  
Москва, м. Партизанский троллейбус, Мухомовый переулок, д. 19

Коротким северным маршрутом

Парковка площадью у ст. м. Митино

Настольная плита GEFEST

Сдается в аренду торговое помещение площадью 193,8 кв. м на Мухомовском бульваре. Блок с отдельным входом расположен в одном уровне — на первом этаже, хорошо просматривается. Работает в соседстве с помещением, работает с централизованной пожарной сетью. Предоставлена в аренду торговое помещение имеет открытые планировки, с/с с отделкой, оборудовано всей необходимой мебелью, выделено 30 кВт (можно увеличить). Помещение может быть использовано под салон красоты, медицинский центр, отделение банка и др.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_193.8\\_m\\_1336604607](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607)

Объекты-аналоги, используемые для расчета ставки капитализации в рамках Доходного подхода

Объект-аналог №1

Помещение свободного назначения,  
160.2 м²  
№ 1183634226, размещено 28 июля в 10:01 - 100 руб/сут

20 800 000 ₽  
Настоящая плата в Москве

8 903 709-06-00  
Написать сообщение

Александр  
Продавец  
№ 100 с ноября 2014  
Закрыты 1 объявление

Москва, м. Партизанский проспект  
Светловская улица, 2

СМАРТ КВАРТАЛ

Помещение свободного назначения. Первый этаж при въезде в район. Расположено на перспективной территории в 30 метрах от метро (станция в 2016) Станция Дмитровская. Качественная отделка. В настоящее время на первом этаже арендаторы по краткосрочным договорам по ставке 1000 руб/м² в месяц. С открытием метро значительно увеличится арендный и коммерческий трафик, что приведет к увеличению цены.

Позвонить

Помещение свободного назначения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_160.2\\_m\\_1183634226](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160.2_m_1183634226)

## Объект-аналог №2

**Офис (С), 355 м²**  
 Москва ЮВАО р-н Выхино-Жулебино, Жулебиновский Бульв., 15  
 → Спортивная зона, 1 кв. м от МКАД → Набережная зона, 4 кв. м от МКАД

**60 350 000 Р**  
 170 000 Р за м²

**РИЭЛТИ ГАРАНТ**  
 Агентство недвижимости  
 100 объектов

Площадь	Этаж	Приспособлен	Класс
355 м²	1 из 9	Свободно	С

"Жулебиновский бульвар, 15" класс С. Продажа офисного здания площадью 355 м², стоимость 60 350 000 руб., включая НДС. Номер инвентарной: 21. Магазин "Жулебиновский бульвар, 15" расположен по адресу: Москва, Жулебиновский бульвар, 15, ВЦНММФН. В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения. Фото и планировку по данному адресу смотрите на сайте: [dipodom.ru](#).

**Ключевые детали**

Цена	60 350 000 Р
Цена за м²	170 000 Р за м²
Наличие	100% объектов

<https://www.cian.ru/sale/commercial/188768690/>

**Торговое помещение, 193.8 м²**  
№1336604607, размещение 23 марта в 14:52, и: 1336604607

• 290 700 ₽ в месяц  
Более 290 700 ₽ без комиссии

8 958 763-81-27

Написать сообщение

Короткий адрес  
Труфань

Адрес  
Москва и Московская область  
Муниципальный район, д. 71

Короткий адрес  
Универсальный магазин «СД» (Бонус СД)  
№1336604607

Короткий адрес  
КОРТОМ СЕВЕРНЫМ МАРШРУТОМ

Торговое помещение у ст. м. Митино  
Помещение под магазин от 20 до 140 кв. метра в 10 минутах

Настольная плита СЕРБИСТ ПС-100

Сдается в аренду торговое помещение площадью 193.8 кв. м на Мухоморовском бульваре. Блок с торговыми витринами расположен на одном уровне — на первом этаже, торцы просматриваются. Рабочие и соседние помещения работают с лицензией Федеральной торговой сети. Предлагается в аренду помещение имеет открытые планировки, ряд с отделкой, оборудовано всей необходимой мебелью, выделено 30 кВт (можно увеличить). Помещение может быть использовано под салон красоты, пекарский цех, отделение банка и др.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_193.8\\_m\\_1336604607](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_193.8_m_1336604607)

## Объект-аналог №3

**Торговая площадь, 99 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Люберцы ул. Кирова 7 1/2 этаж  
 Метро: 11 мин. пешком | Автодорожный проезд: 23 мин. пешком  
 Каталога: 27 фото (фото)

**18 500 000 Р**  
 185 000 Р за м<sup>2</sup>

**CapitalRealty**  
 Агентство недвижимости  
 С 19 объектами

**+7 903 724-72-39**  
**+7 499 551-55-11**

Посмотреть объект, его историю и объявления по услуге

**Укажите Ваши данные**  
 Задайте контактные данные и получите консультацию специалиста

**Ключевые факты**

Цена	18 500 000 Р
Площадь	185 000 Р за м <sup>2</sup>
Этаж	1/2
Состояние	Свободен

<https://lyuberty.cian.ru/sale/commercial/157619212/>

**Свободное назначение, 100 м²**  
 Московская область, Лебедевский ул. Корова, P. № 10  
 Метро: Битовское, 12 мин. пешком

**150 000 Р/мес.**  
 10 000 Р за м² в год  
 Считать и сравнить цены  
 Выгода: НДС включено 100%

**Роман Люберт**  
 Частный агент  
 Нет отзывов  
 Подтвержден  
**+7 903 671-70-07**  
 Подробнее о работе с недвижимостью смотрите в разделе «Популярные»

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**Условия сделки**

Цена	150 000 Р/мес.	Тип сделки	Платить агенту
Средняя	18 000 Р за м² в год	Средняя	Договорная
Уровень	НДС включено 10 000 Р	Минимальный срок сделки	-
		Максимальный срок	30

**Площадь:** 100 м² | **Этаж:** 1 из 17 | **Полностью:** Занято до авг 2018

**Назначение:** магазин, кафе/ресторан, аптека, бизнес-услуги, ресторан, бар, фитнес, складская, склад, продукты, офис, общепит, конструкторские

Сред. площадь: торговые и складские помещения. Собственник. Дел на центральной улице микрорайона. С качественным ремонтом. Вокруг 5 минут пешком, мкр. полностью раскуплен. Перспективное личное и транспортное потоки. Огромное рекламное пространство!

<https://lyuberty.cian.ru/rent/commercial/152917449/>

## Объект-аналог №4

**Торговая площадь, 807 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Люберцы мкр. Устьюна Парковая ул. 1/1Б № 1000

Переклассифицированный предмет: 13 кв. м, площадь  
 в: Ревизионная доска, Тип от: ИЖАД

**96 450 000 Р**  
 119 117 9 кв. м

ИЖАД  
 ID 149820

**+7 495 502-26-00**  
**+7 925 741-81-79**

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте недвижимости

**Укажите Ваши вопросы**  
 Задайте интересующий вас вопрос владельцу объявления.

Позвоните сейчас

Ключевые слова: торговля, торговая площадь, торговый центр

**96 450 000 Р**  
 119 117 9 кв. м

Выполнено НДС

ИЖАД  
 ID 149820

**+7 495 502-26-00**  
**+7 925 741-81-79**

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте недвижимости

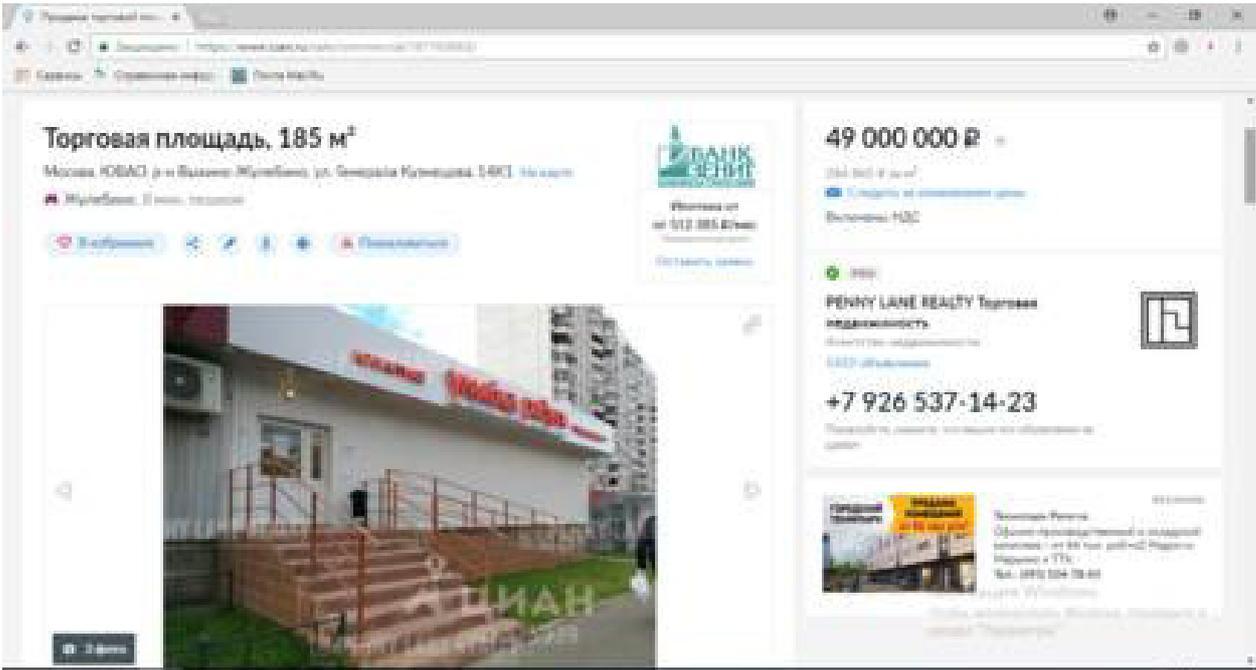
**Укажите Ваши вопросы**  
 Задайте интересующий вас вопрос владельцу объявления.

Позвоните сейчас

Ключевые слова: торговля, торговая площадь, торговый центр

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/155667591/>

## Объект-аналог №5



**Торговая площадь, 185 м²**  
 Москва ЮВАО ул. Валентины Жуковой, ул. Северная Курчатовская, 14К1. На карте  
 Жуковское, 2 этаж, торговля

**49 000 000 Р**  
 284 000 Р за м²  
 +7 926 537-14-23

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  
 +7 926 537-14-23

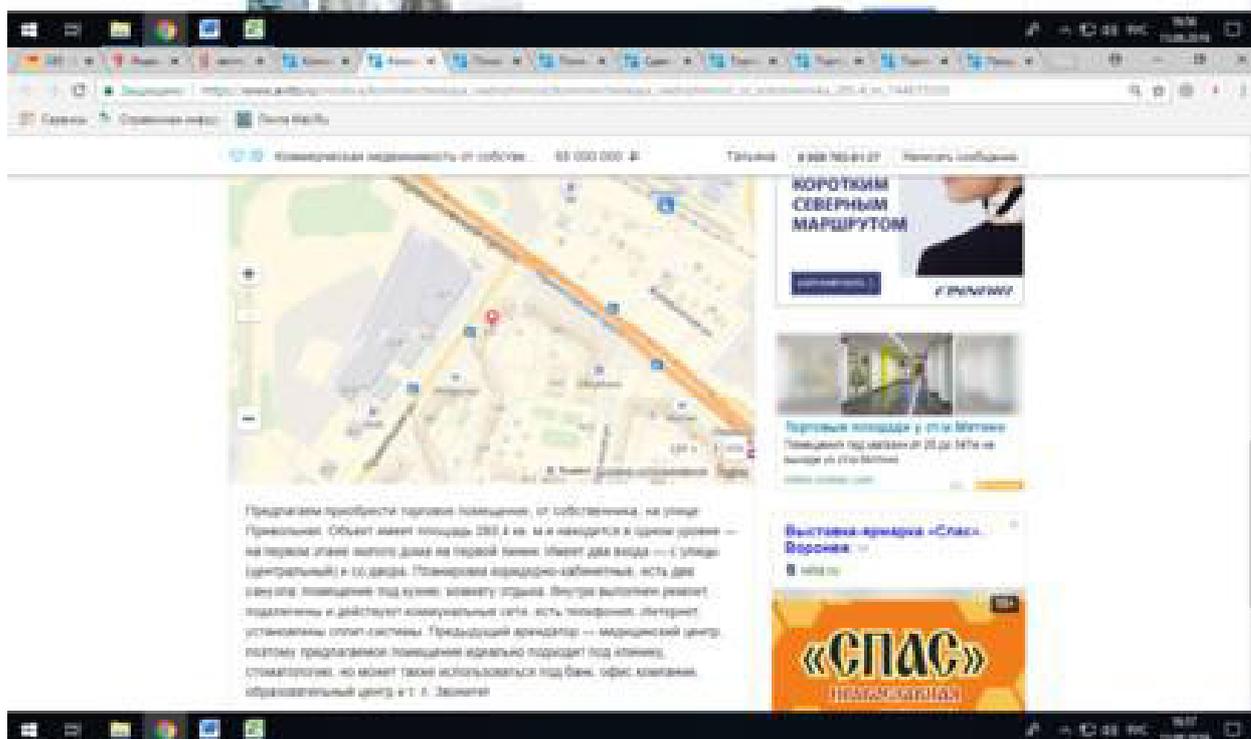
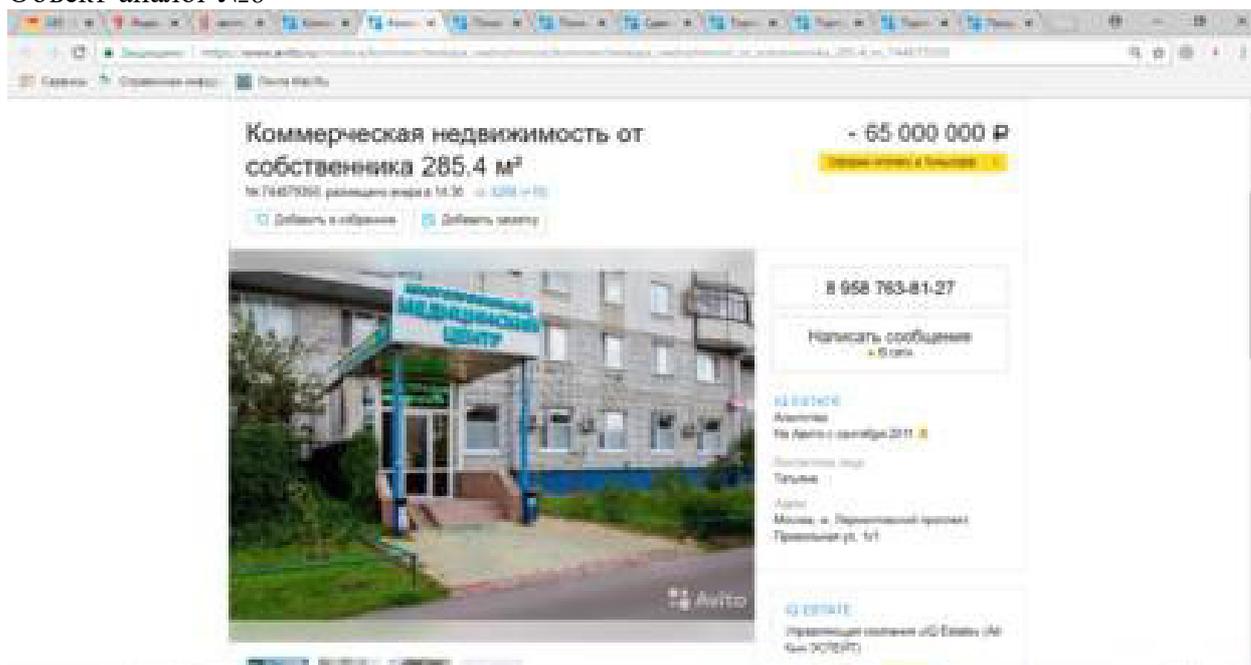
**Узнайте больше**  
 Задайте интересующий вас вопрос владельцу объявления.

**Условия сделки**

Цена	49 000 000 Р
Страна	284 000 Р за м²
Наличие	ИДЗ включено 1 414 376 Р
Тип сделки	Самостоятельное

<https://www.cian.ru/sale/commercial/187163063/>

## Объект-аналог №6



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/kommercheskaya\\_nedvizhimost\\_ot\\_sobstvennika\\_285.4\\_m\\_744879350](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_ot_sobstvennika_285.4_m_744879350)





