



консалтинговая группа  
**ИНВЕСТ ПРОЕКТ**

107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1  
тел./факс: (495) 510-89-20, 514-57-38, 787-98-24  
www.cgip.ru; E-mail: 9951785@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор  
ООО «Инвест Проект»

А. Н. Гурьев

20 февраля 2017 г.



## ОТЧЕТ № 2016-236/42

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, земельных участков,  
транспортного средства и ценных бумаг

Отчет составлен в 4-х томах

### ТОМ I

об оценке рыночной стоимости нежилых помещений

**Заказчик:**

ООО КБ «РОСАВТОБАНК» в лице конкурсного управляющего – ГК «Агентство по страхованию вкладов»

**Исполнитель:**

ООО «Инвест Проект»

**Дата оценки:** 31.01.2017

**Дата составления отчета:** 20.02.2017

Москва 2017



**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	18
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных .....	19
6.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание оцениваемых объектов недвижимости .....	21
6.3. Анализ местоположения оцениваемых объектов недвижимости .....	45
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
7.1. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости .....	54
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	56
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	56
8.1.1. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2016 года.....	56
8.1.2. Региональное развитие.....	60
8.1.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	64
8.1.4. Основные показатели сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	74
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	77
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	79
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	105
8.4.1. Основные ценообразующие факторы в сегменте рынка недвижимости, к которому может быть отнесен оцениваемый объект .....	105
8.5. Оценка ликвидности оцениваемых объектов недвижимости .....	106
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	106
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	109
9.1. Этапы проведения оценки .....	109
9.2. Подходы к оценке .....	109
9.2.1. Затратный подход .....	109

---

9.2.2.	Сравнительный подход.....	110
9.2.3.	Доходный подход.....	111
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	112
10.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода .....	112
10.1.1.	Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода .....	165
10.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода .....	165
10.2.1.	Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода .....	226
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	227
12.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	231
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	232
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	232
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	233
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	234
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....	242
	ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА .....	271



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

### Описание основных фактов и выводов

Объект оценки информации, идентифицирующая оценка)	оценки (общая объект	№	Наименование оцениваемого объекта
		п.п.	
		1. Нежилые помещения	
		1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146
		2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254
		3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593
		4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376
		5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57
		6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002
		7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313
		2. Земельные участки	
		1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 481,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:383
		2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 685,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:315
		3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 930,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:317
		4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 3 199,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:312
		5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 447,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:384



	№ п.п.	Год выпуска	Наименование	Идентификационный номер
	1	2008	Toyota Land Cruiser 200	JTMHT05JX05018097
	4. Ценные бумаги			
	1	Акции ОАО «Мосэнергосетьстрой», в количестве 200 000 шт.		
	2	Акции ПАО «Межрегионтеплосетьэнергоремонт», в количестве 200 000 шт.		
<b>Заказчик оценки</b>	<p>Коммерческий Банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью) (ООО КБ «РОСАВТОБАНК»), в лице представителя конкурсного управляющего - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»</p> <p>Полное наименование: Коммерческий Банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью);</p> <p>Сокращенное наименование: ООО КБ «РОСАВТОБАНК»;</p> <p>ОГРН: 1027700067394;</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 26.07.2002;</p> <p>ИНН: 7717004724;</p> <p>КПП: 770301001;</p> <p>Адрес местонахождения: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, 26, 2.</p> <p>Получатель: государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»;</p> <p>Полное наименование: государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов";</p> <p>ОГРН: 1047796046198;</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 29.01.2004;</p> <p>ИНН: 7708514824;</p> <p>КПП: 775001001;</p> <p>Адрес местонахождения: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.</p>			
<b>Субъект права на объект оценки</b>	<p>Полное наименование: Коммерческий банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью);</p> <p>Сокращенное наименование: ООО КБ «РОСАВТОБАНК»;</p> <p>ОГРН: 1027700067394;</p> <p>Дата присвоения ОГРН: 26.07.2002;</p> <p>ИНН: 7717004724;</p> <p>КПП: 770301001;</p> <p>Адрес местонахождения: 123056, город Москва, улица Зоологическая, 26, 2</p>			
<b>Оцениваемые права</b>	Права собственности			
<b>Дата оценки</b>	31 января 2017 г.			
<b>Дата составления отчета</b>	20 февраля 2017 г.			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки			
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.			
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Результаты оценки будут использованы Заказчиком при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений. Иное использование результатов оценки не предусматривается.			
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки (НДС не облагается<sup>1</sup>), руб.</b>	236 279 596 (Двести тридцать шесть миллионов двести семьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть)			

*Источник информации:*

*Юридическая документация, предоставленная Заказчиком оценки (копии);  
Договор № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.;  
расчет Оценщика*

<sup>1</sup> С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

Табл. 1.2

**Итоговая величина рыночной стоимости нежилых помещений**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	36 602 485
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	12 881 632
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	10 135 731
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	14 941 189
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	2 706 671
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	8 721 568
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 3б, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	9 674 109
<b>Итого</b>		<b>95 663 385</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.3

**Итоговая величина рыночной стоимости земельных участков**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 481,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:383	1 716 479
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 685,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:315	1 934 380
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 930,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:317	2 173 180
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 3 199,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:312	3 355 751
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 447,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:384	1 692 990

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 629,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:386	1 870 092
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 291,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:387	1 524 671
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 471,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:382	1 704 889
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 271,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:388	1 501 051
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 662,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:314	1 907 976
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 711,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:353	1 945 407
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 266,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:371	1 509 072
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 605,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:416	1 842 540
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 499,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:370	1 737 341
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 556,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:385	1 803 404
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, общая площадь 1 580,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново, кадастровый номер: 50:28:0090130:313	1 813 840
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажной застройки, общая площадь 135 367,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, д. Шишкино, кадастровый номер: 50:28:0110221:1	109 106 000
<b>Итого</b>		<b>139 139 063</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.4

**Итоговая величина рыночной стоимости транспортного средства**

№ п.п.	Год выпуска	Наименование	Идентификационный номер	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	2008	Toyota Land Cruiser 200	JTMHT05JX05018097	1 454 000
<b>Итого</b>				<b>1 454 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 1.5

**Итоговая величина рыночной стоимости ценных бумаг**

№ п.п.	Объект оценки	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Акции ОАО «Мосэнергосетьстрой», в количестве 200 000 шт.	148
2	Акции ПАО «Межрегионтеплосетьэнергоремонт», в количестве 200 000 шт.	23 000
<b>Итого</b>		<b>23 148</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 января 2017 г. составляет (НДС не облагается<sup>2</sup>):

**236 279 596**

**(Двести тридцать шесть миллионов двести семьдесят девять тысяч пятьсот девяносто шесть) руб.**

**Особые условия:**

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор:  
**Гурьев А.Н.**

Оценщики:

(диплом ПП № 711003)

Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Номер по реестру 1745 от 1 февраля 2008 г.

**Бондарев С.В.**

(диплом ПП-I № 865676)

Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»).

Номер по реестру 598 от 27 января 2015 г.

**Громченко В.Б.**



20 февраля 2017 г.

<sup>2</sup> С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Коммерческий Банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью) (ООО КБ «РОСАВТОБАНК»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице представителя конкурсного управляющего - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Селезнева Михаила Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 18 мая 2016 года по делу № А40-52466/16-88-78 «Б», и доверенности от 20 мая 2016 года № 608, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Гурьева Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.

### Объект оценки

В рамках данного отчета Объектом оценки является имущество ООО КБ «РОСАВТОБАНК», согласно Приложению № 2 к Договору № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.

Табл. 2.1

### Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

1. Недвижимое имущество						
№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Регион	Адрес (город, улица, дом, квартира)	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Офисное помещение (комнаты 1-15, 21, 23-27)	Москва	г. Москва, Варсонофьевский пер, д. 4, стр. 1	77-77-11/088/2011-146	213,9	165 587 295,60
2	Офисное помещение	Московская область	Мос. обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7	50:11:0010417:3254	154,6	22 882 757,5
3	Офисное помещение	Москва	г. Москва, ул. Крупской □ д. 19/17	2-2546593	75,6	32 376 680,4
4	Офисное помещение	Москва	г. Москва, Б. Строченовский пер., д. 4, стр. 1	147376	86,5	72 882 994,6
5	Офисное помещение	Тамбов	г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4	68:29:0101022:57	60,0	9 051 312,1
6	Офисное помещение	Тамбов	г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2	68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	428,9	22 409 995,4
7	Офисное помещение	Москва	г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1	77:04:0004016:8313	94,5	28 738 391,8
8	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:383	1 481,0	1 117 600,0
9	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:315	1 685,0	1 271 600,0
10	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:317	1 930,0	1 456 500,0
11	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:312	3 199,0	2 414 100,0
12	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:384	1 447,0	1 092 000,0
13	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:386	1 629,0	1 229 300,0
14	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:387	1 291,0	974 300,0
15	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:382	1 471,0	1 110 100,0
16	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:388	1 271,0	959 200,0
17	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:314	1 662,0	1 254 200,0
18	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:353	1 711,0	1 291 200,0
19	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:371	1 266,0	955 400,0
20	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, д. Шишкино	50:28:0110221:1	135 367,0	75 200 000,0
21	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:416	1 605,0	1 211 200,0
22	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:370	1 499,0	1 131 200,0



23	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:385	1 556,0	1 174 200,0
24	Земельный участок	Московская область	Мос. обл., Домодедовский р-н, с. Лобаново	50:28:0090130:313	1 580,0	1 192 300,0
<b>2. Транспорт</b>						
<b>Наименование объекта</b>		<b>VIN</b>		<b>Год выпуска</b>	<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	
Автомобиль TAYOTA LAND CRUISER 200 (гос. номер в395eo197)		JTMHT05JX05018097		2008	1 861 491,25	
<b>3. Ценные бумаги</b>						
<b>Наименование ценной бумаги</b>		<b>Количество, шт.</b>	<b>Номер государственной регистрации выпуска</b>	<b>Номинальная стоимость за шт., руб.</b>	<b>Балансовая стоимость, руб.</b>	
Акции АО «Мосэнергосетьстрой»		200 000	1-01-65110-D	0,001	200,00	
Акции ОАО «Межрегионтеплосетьэнергоремонт»		200 000	1-01-65117-D	0,01	2 000,00	

Источник информации:

Приложение № 2 к Договору № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества  
31 января 2017 г.

**Цель оценки:** определение рыночной стоимости объектов оценки.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость.

**Дата оценки:** 31 января 2017 г.

**Срок проведения оценки:** 31 января 2017 г. – 20 февраля 2017 г.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

13. В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости объекта оценки, виды которой определены в данном задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится.

14. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Табл. 3.1

#### Описание сведений

<p><b>Сведения о Заказчике оценки</b></p>	<p>Коммерческий Банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью) (ООО КБ «РОСАВТОБАНК»), в лице представителя конкурсного управляющего - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»          Полное наименование: Коммерческий Банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью);          Сокращенное наименование: ООО КБ «РОСАВТОБАНК»;          ОГРН: 1027700067394;          Дата присвоения ОГРН: 26.07.2002;          ИНН: 7717004724;          КПП: 770301001;          Адрес местонахождения: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, 26, 2. Получатель: государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»;          Полное наименование: государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов";          ОГРН: 1047796046198;          Дата присвоения ОГРН: 29.01.2004;          ИНН: 7708514824;          КПП: 775001001;          Адрес местонахождения: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.</p>
<p><b>Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке</b></p>	<p>Оценщик: Бондарев Сергей Владимирович.          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 711003, регистрационный номер 190, 25 июня 2005 г., Московский государственный строительный университет.          Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Номер по реестру 1745 от 1 февраля 2008 г.          Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: Страховая компания ОАО «АльфаСтрахование», полис № 0991R/776/F0304/6 от 2 сентября 2016 г. Срок действия Полиса с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. Страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.          Стаж работы в оценочной деятельности: 11 лет с 2005 г.          Номер контактного телефона: 8-495-787-98-24.          Почтовый адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.          Адрес электронной почты: info@cgip.ru.          Местонахождение Оценщика: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.</p> <p>Оценщик: Громченко Владимир Борисович          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 865676, регистрационный номер 0197, НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»          Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»). Номер по реестру 598 от 27 января 2015 г.          Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика: Страховая компания ОАО «АльфаСтрахование», полис № 0991R/776/F0306/6-01 от 26 октября 2016 г. Срок действия Полиса с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г.          Страховая сумма 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.          Стаж работы в оценочной деятельности: 3 года с 2013 г.          Номер контактного телефона: 8-495-787-98-24.          Почтовый адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.          Адрес электронной почты: info@cgip.ru.          Местонахождение Оценщика: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1.</p>
<p><b>Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил</b></p>	<p>Полное наименование с указанием организационно-правовой формы: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект».</p>

<p><b>трудоу договор</b></p>	<p>Сокращенное наименование: ООО «Инвест Проект». Юридический адрес: 142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес местонахождения: 142455, Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. ОГРН: 1055005937953. Дата присвоения ОГРН: 15 декабря 2005 г. Банковские реквизиты: ИНН/КПП 5031064998/503101001; Р/с 40702810503600141031; Кор./сч. 30101810900000000181 в ПАО Банк Возрождение; БИК 044525181 Номер телефона/факс: 8-495-787-98-24. Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@cqip.ru">ocenka@cqip.ru</a>. Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Страховая компания АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН», страховой полис № 0603049907 Серия ПООЦ от 7 сентября 2016 г. Срок действия договора с 2 октября 2016 г. по 1 октября 2017 г. Страховая сумма 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
<p><b>Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались</p>
<p><b>Сведения о независимости Юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика</b></p>	<p>Оценщик 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. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. В отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости объекта оценки, виды которой определены в данном задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в отчете об оценке стоимость, не приводится.

14. Все расчеты производились Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

15. В связи с отсутствием возможности произвести обследование нежилого помещения, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57 (доступ не предоставлен), при расчете рыночной стоимости рассматриваемого объекта, Оценщик принимает допущение о том, что данное нежилое помещение обладает следующими характеристиками: состояние отделки - среднее, кассовый узел/депозитарий - имеется, обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций - электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее).

16. Принимая во внимание отсутствие возможности предоставления со стороны Заказчика данных о технических характеристиках нежилого помещения, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002, расположенного на нескольких этажах, Оценщик принимает допущение о равной доле, занимаемой на каждом этаже в общей площади объекта.

## **5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членами которых являются Оценщики, подготовившие отчет:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СМАО и НП СРО «СВОД» (в части, не противоречащей ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, ФСО N 7, ФСО N 8, ФСО N 10).



## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>3</sup>**

В данном томе представлен расчет рыночной стоимости следующего имущества:

1. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146;

2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254;

3. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593;

4. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376;

5. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57;

6. Нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002;

7. Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313.

Полное описание и расчеты всех объектов, входящих в состав Объекта оценки представлены в следующих томах:

- ТОМ II об оценке рыночной стоимости земельных участков;
- ТОМ III об оценке рыночной стоимости транспортного средства;
- ТОМ IV об оценке рыночной стоимости ценных бумаг.

### **6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 5 к Отчету);

<sup>3</sup> Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение 5 к Отчету).

Табл. 6.1

**Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки**

№ п/п	Наименование документа
1.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 473560, выдано 10 ноября 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)
2.	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИН 176731, выдано 6 августа 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)
3.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 339374, выдано 24 октября 2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)
4.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 317643, выдано 30 августа 2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)
5.	Свидетельство о государственной регистрации права 68 АБ 829689, выдано 1 июля 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области (копия)
6.	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 68АА 740592, выдано 25 декабря 2007 г. Управлением Федеральной службы по Тамбовской области (копия)
7.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 446730, выдано 18 июня 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)
8.	Извлечение из Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 77-00-4001/5005/2016-1519, выдана 27 июля 2016 г. Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве (копия)
9.	Договор о передачи недвижимого имущества в уставный капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК" от 19 марта 2007 г. (копия)
10.	Передаточный акт от 19 марта 2007 г. (копия)
11.	Договор от 30 ноября 2010 г. (копия)
12.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30 декабря 2010 г. по договору от 30 ноября 2010 г. (копия)

*Источник информации:*

*Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии)*

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

## 6.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание оцениваемых объектов недвижимости

Табл. 6.2

### Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание оцениваемых объектов недвижимости

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Вид права	Субъект права	Наличие обременений	Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Кадастровый (условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	собственность	Полное наименование: Регионально-отраслевой Специализированный Автопромшленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью); Сокращенное наименование: ООО КБ «РОСАВТОБАНК»; ОГРН: 1027700067394; Дата присвоения ОГРН: 26.07.2002; ИНН: 7717004724; КПП: 770301001; Адрес местонахождения: 123056, город Москва, улица Зоологическая, 26, 2	не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 473560, выдано 10 ноября 2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)	77-77-11/088/2011-146	165 587 295,60
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	собственность		не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 50-АИИ 176731, выдано 6 августа 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (копия)	50:11:0010417:3254	22 882 757,50
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	собственность		не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 339374, выдано 24 октября 2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)	2-2546593	32 376 680,40
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	собственность		не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 317643, выдано 30 августа 2012 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)	147376	72 882 994,60
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	собственность		не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 68 АБ 829689, выдано 1 июля 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области (копия)	68:29:0101022:57	9 051 312,10
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	собственность		не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 68АА 740592, выдано 25 декабря 2007 г. Управлением Федеральной службы по Тамбовской области (копия)	68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	22 409 995,40
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	собственность		не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 446730, выдано 18 июня 2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (копия)	77:04:0004016:8313	28 738 391,80

Источник информации:

Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии);

Приложение № 2 к Договору № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.;

визуальный осмотр Оценщика;

<http://www.nesprosta.ru/>;<https://www.reformagkh.ru/>

Продолжение Табл. 6.2

**Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание оцениваемых объектов недвижимости**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Назначение	Текущее использование	Общая площадь объекта, кв. м	Тип входа	Расположение входа относительно красной линии	Этаж расположения в здании
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	помещение	нежилое	по назначению	213,9	отдельный	внутри квартала	1
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	помещение	нежилое	по назначению	154,6	отдельный	на красной линии	1
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	помещение	нежилое	по назначению	75,6	отдельный	на красной линии	1
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	помещение	нежилое	по назначению	86,5	отдельный	на красной линии	1
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	помещение	нежилое	по назначению	60	отдельный	внутри квартала	1
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/л/329:1002	помещение	нежилое	по назначению	428,9	отдельный	на красной линии	1, 2, с подвалом
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	помещение	нежилое	по назначению	94,5	отдельный	на красной линии	1

Источник информации:

Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии);  
 Приложение № 2 к Договору № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.;  
 визуальный осмотр Оценщика;  
<http://www.nesprosta.ru/>;  
<https://www.reformagkh.ru/>

Продолжение Табл. 6.2

**Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание оцениваемых объектов недвижимости**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Техническое состояние внутренней отделки помещения	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Наличие кассового узла/депозитария	Тип здания по назначению	Историко-архитектурная ценность	Техническое состояние здания
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	среднее состояние	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	имеется	жилое	памятником архитектуры не является	хорошее
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	среднее состояние	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	имеется	жилое	памятником архитектуры не является	хорошее
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	среднее состояние	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	имеется	жилое	памятником архитектуры не является	хорошее
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	среднее состояние	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	имеется	жилое	памятником архитектуры не является	хорошее
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	н/д	н/д	н/д	жилое	памятником архитектуры не является	хорошее
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м <sup>2</sup> , этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	среднее состояние	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	имеется	административное	памятником архитектуры не является	хорошее
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	среднее состояние	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	имеется	жилое	памятником архитектуры не является	хорошее

Источник информации:

Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии);

Приложение № 2 к Договору № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.;

визуальный осмотр Оценщика;

<http://www.nesprosta.ru/>;

<https://www.reformagkh.ru/>

Продолжение Табл. 6.2

### Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание оцениваемых объектов недвижимости

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Год постройки	Год капитального ремонта/реконструкции	Физический износ по данным технической документации	Материал стен	Этажность	Удобство подъездных путей	Наличие парковки	Другие факторы, оказывающие влияние на стоимость
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	1892	н/д	н/д	кирпичный	4-5	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	отсутствует	не выявлено
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	2011	н/д	н/д	панельный	17	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	отсутствует	не выявлено
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	1959	н/д	н/д	кирпичный	8	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	отсутствует	не выявлено
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	1912	н/д	н/д	кирпичный	6	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	отсутствует	не выявлено
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	1958	н/д	н/д	кирпичный	4	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	отсутствует	не выявлено
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	н/д	н/д	н/д	н/д	2	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	отсутствует	не выявлено
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	2000	н/д	н/д	панельный	14	асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	отсутствует	не выявлено

Источник информации:

Юридическая документация, предоставленная Заказчиком (копии);  
 Приложение № 2 к Договору № 2016-236/42 об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества 31 января 2017 г.;  
 визуальный осмотр Оценщика;  
<http://www.nesprosta.ru/>;  
<https://www.reformagkh.ru/>

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

**Фотографии оцениваемого объекта недвижимости (помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146)**

Фото 6.1 Фасад здания



Фото 6.2 Вход в помещение



Фото 6.3 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.4 Техническое состояние внутренней отделки помещения





Фото 6.5 Техническое состояние  
внутренней отделки помещения



Фото 6.6 Техническое состояние  
внутренней отделки помещения



Фото 6.7 Техническое состояние  
внутренней отделки помещения



Фото 6.8 Техническое состояние  
внутренней отделки помещения



Фото 6.9 Техническое состояние  
внутренней отделки помещения



Фото 6.10 Техническое состояние  
внутренней отделки помещения



Фото 6.11 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.12 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

*Вывод: рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, используемое в качестве помещения офисного (банковского) назначения. Здание, в котором расположено помещение, представляет собой жилой дом. Внутренняя отделка помещения соответствует параметру - среднее состояние.*

**Фотографии оцениваемого объекта недвижимости (нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254)**

Фото 6.13 Фасад здания



Фото 6.14 Адресный ориентир



Фото 6.15 Вход в помещение



Фото 6.16 Входная дверь



Фото 6.17 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.18 Техническое состояние внутренней отделки помещения





Фото 6.19 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.21 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.23 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.20 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.22 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.24 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.25 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.26 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.27 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.28 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.29 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.30 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.31 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.32 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.33 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.34 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.35 Техническое состояние внутренней отделки помещения

Фото 6.36 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.37 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.38 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.39 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.40 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.41 Техническое состояние внутренней отделки помещения

Фото 6.42 Техническое состояние внутренней отделки помещения





Фото 6.43 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.45 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.44 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.46 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.47 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.48 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.49 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

*Вывод: рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, используемое в качестве помещения офисного (банковского) назначения. Здание, в котором расположено помещение, представляет собой жилой дом. Внутренняя отделка помещения соответствует параметру - среднее состояние.*

**Фотографии оцениваемого объекта недвижимости (помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593)**

Фото 6.50 Фасад здания



Фото 6.51 Адресный ориентир



Фото 6.52 Вход в помещение



Фото 6.53 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.54 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.55 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.56 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.57 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.58 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.59 Техническое состояние внутренней отделки помещения





Фото 6.60 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.61 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

*Вывод: рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, используемое в качестве помещения офисного (банковского) назначения. Здание, в котором расположено помещение, представляет собой жилой дом. Внутренняя отделка помещения соответствует параметру - среднее состояние.*

**Фотографии оцениваемого объекта недвижимости (помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376)**

Фото 6.62 Фасад здания



Фото 6.63 Вход в помещение



Фото 6.64 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.66 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.65 Техническое состояние внутренней отделки помещения



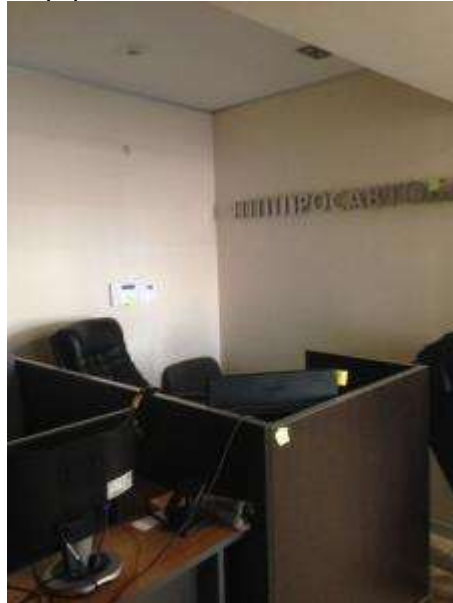
Фото 6.67 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.68 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.69 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

*Вывод: рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, используемое в качестве помещения офисного (банковского) назначения. Здание, в котором расположено помещение, представляет собой жилой дом. Внутренняя отделка помещения соответствует параметру - среднее состояние.*

**Фотографии оцениваемого объекта недвижимости (нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57)**

Фото 6.70 Фасад здания; вход в помещение



Фото 6.71 Фасад здания; вход в помещение





Фото 6.72 Адресный ориентир



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

*Вывод: рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, используемое в качестве помещения офисного (банковского) назначения. Здание, в котором расположено помещение, представляет собой жилой дом.*

**Фотографии оцениваемого объекта недвижимости (нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002)**

Фото 6.73 Фасад здания; вход в помещение



Фото 6.75 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.74 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.76 Техническое состояние внутренней отделки помещения





Фото 6.77 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.78 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.79 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.80 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.81 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.82 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.83 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.84 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.85 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.86 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.87 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.88 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.89 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.90 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

*Вывод: рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, используемое в качестве помещения офисного (банковского) назначения. Здание, в котором расположено помещение, представляет собой административное здание. Внутренняя отделка помещения соответствует параметру - среднее состояние*

**Фотографии оцениваемого объекта недвижимости (помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313)**

Фото 6.91 Фасад здания



Фото 6.92 Вход в помещение





Фото 6.93 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.94 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.95 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.96 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.97 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Фото 6.98 Техническое состояние внутренней отделки помещения



Источник информации: визуальный осмотр Оценщика

*Вывод: рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, используемое в качестве помещения офисного (банковского) назначения. Здание, в котором расположено помещение, представляет собой жилой дом. Внутренняя отделка помещения соответствует параметру - среднее состояние.*

### **6.3. Анализ местоположения оцениваемых объектов недвижимости**

Оцениваемые объекты недвижимости расположены:

- на территории г. Москвы Московской области;
- на территории г. Красногорска Красногорского района Московской области;
- на территории г. Тамбов Тамбовской области.

Табл. 6.3

### Описание прилегающей территории

№ п.п	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Адрес (местонахождение) объекта	Преобладающая окружающая застройка	Этажность застройки микрорайона	Основной тип зданий	Транспортная и пешеходная доступность	Близость к транспортным магистралям	Состояние прилегающей территории	Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1	в месте расположения преобладает жилая, торговая, административно-офисная застройка	много и малоэтажная застройка	индивидуальные проекты	5 минут пешей доступности до остановки общественного транспорта "Площадь Воровского"; 5 минут пешей доступности до станции Московского метрополитена "Кузнецкий Мост"	2,0 км до Садового кольца; 4,0 км до Третьего транспортного кольца (ТТК)	подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение	хорошая (учебные заведения, предприятия торговли, медицинские учреждения, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания, зоны отдыха, спортивные сооружения и т. д.)
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7	в месте расположения преобладает жилая застройка	многоэтажная застройка	типовые проекты	5 минут пешей доступности до остановки общественного транспорта "Павшинский бульвар"; 15 минут транспортной доступности до станции Московского метрополитена "Волоколамская"	1,5 до Волоколамского шоссе; 2,5 км от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД)		
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17	в месте расположения преобладает жилая, торговая, административно-офисная застройка	многоэтажная застройка	индивидуальные проекты	1 минута пешей доступности до остановки общественного транспорта "Проспект Вернадского"; 5 минут транспортной доступности до станции Московского метрополитена "Университет"	5,0 км от Третьего транспортного кольца (ТТК); 7,0 км до Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД)		
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1	в месте расположения преобладает жилая, торговая, административно-офисная застройка	много и малоэтажная застройка	индивидуальные проекты	1 минута пешей доступности до остановки общественного транспорта "Большой Строченовский переулок"; 5 минут пешей доступности до станции Московского метрополитена "Павелецкая"	10 м от Садового кольца; 3,0 км до Третьего транспортного кольца (ТТК)		
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4	в месте расположения преобладает жилая, торговая, административно-офисная застройка	много и малоэтажная застройка	индивидуальные проекты	20 минут пешей доступности до железнодорожной станции "Тамбов-1"	1,0 до Рассказовского шоссе		
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2	в месте расположения преобладает торговая и административно-офисная застройка	малоэтажная застройка	индивидуальные проекты	н/д	1,5 до Моршанского шоссе		
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1	в месте расположения преобладает жилая застройка	многоэтажная застройка	типовые проекты	1 минута пешей доступности до остановки общественного транспорта "Улица Верхние Поля, 37"; 5 минут транспортной доступности до станции Московского метрополитена "Люблино"	4,5 до Беседенского шоссе; 5,0 км до Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД)		

Источник информации: [https://yandex.ru/maps/;](https://yandex.ru/maps/)  
визуальный осмотр Оценщика

Местоположение оцениваемых объектов недвижимости отмечено на приведенных ниже фрагментах карты ниже:

Рис. 6.1

**Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы и Московской области**



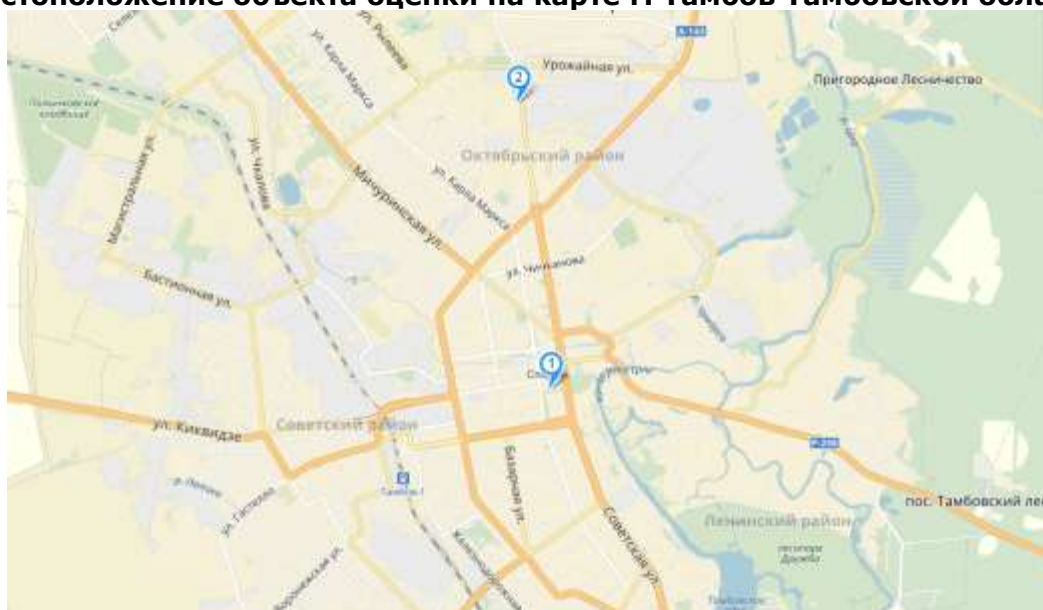
Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Оцениваемые объекты недвижимости:

- г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1 (№1 на Рис. 6.1).
- Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7 (№2 на Рис. 6.1).
- г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17 (№3 на Рис. 6.1).
- г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1 (№4 на Рис. 6.1).
- г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1 (№5 на Рис. 6.1).

Рис. 6.2

**Местоположение объекта оценки на карте г. Тамбов Тамбовской области**



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

Оцениваемые объекты недвижимости:





### Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

### Экология

Экологическая ситуация в Московской области тяжёлая; загрязнены как районы, прилегающие к Москве, так и промышленные районы востока и юго-востока области. Наибольшую экологическую опасность представляют сточные воды промышленных и животноводческих предприятий; выбросы предприятий энергетики (Каширской и Шатурской ГРЭС и др.); базы захоронения бытовых и промышленных отходов (в ближайших к столице районах) — например, крупнейшая в Европе Тимоховская свалка; стареющие военные и особенно аэродромные топливохранилища и топливопроводы; хранилище ядерных отходов (в Сергиево-Посадском районе).

Наблюдения в 2007 году показали, что наиболее высокий уровень атмосферного загрязнения отмечается в Воскресенске, Клину, повышенный — в Дзержинском, Коломне, Мытищах, Подольске, Серпухове, Щёлкове и Электростали, низкий — в Приокско-Террасном биосферном заповеднике. Специфическими примесями, вносящими существенный вклад в общий фон атмосферного загрязнения, являются: для Москвы — формальдегид и фенол, для Воскресенска — аммиак и фторид водорода, для Клина, Коломны, Мытищ и Подольска — формальдегид, Серпухова — фенол. По выбросам загрязняющих веществ в атмосферный воздух, отходящих от твёрдых источников (2010—205 тыс. т), область с начала 2000-х годов занимает второе место по Центральному федеральному округу (после Липецкой области). Наибольшее загрязнение поверхностных вод отмечено в центре и на востоке области, особенно сильно загрязнены реки Москва, Ока, Клязьма. По объёму сброса загрязнённых сточных вод в поверхностные водные объекты Московская область стабильно занимает второе место в ЦФО после Москвы (1990—770 млн м<sup>3</sup>, 2010—1309 млн м<sup>3</sup>). Почвы Московской области сильно загрязнены минеральными удобрениями и ядохимикатами, а также бытовыми и производственными отходами, мусором. Особенно велика степень загрязнения почв в пригородной зоне Москвы, а также на востоке (в Орехово-Зуевском и Ногинском районах) и юго-востоке области (в Воскресенском районе).

На территории Московской области размещается большой объём твёрдых бытовых отходов (ТБО). За год на полигонах области появляется около 10 млн тонн новых отходов (20 % всех отходов России). По оценке Министерства экономики Московской области, среднегодовой прирост объёмов образования отходов достигает 6 %. В конце 2012 года Росприроднадзор выявил в Московской области 1283 места несанкционированного размещения ТБО общей площадью 317 гектаров. С целью сокращения объёма захороняемых на полигонах отходов в Московской области вводятся современные мусоросортировочные комплексы.

Одно из крупнейших экологических мероприятий, проводимых в Московской области, — обводнение торфяников. На эту программу, реализуемую с 2010 года, предполагается выделить свыше 4 млрд рублей; наибольшее число обводняемых участков располагается в Шатурском и Дмитровском районах. После 2010 года, одного из рекордных по количеству торфяных пожаров (тогда в Московской области было зарегистрировано 1318 торфяных пожаров, охвативших площадь в 1276 га), в области реализован большой комплекс профилактических и противопожарных мероприятий

### Город Москва

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

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

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

Рис. 6.4

**Карта территории г. Москвы**



Источник информации:  
[http://moscowbig.ru/news/karta\\_administrativnaja\\_prinadlezhnost\\_prisoedinjaemykh\\_territorij\\_novoj\\_moskvy/2014-09-21-1940](http://moscowbig.ru/news/karta_administrativnaja_prinadlezhnost_prisoedinjaemykh_territorij_novoj_moskvy/2014-09-21-1940)

### Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города после изменения городских границ в 2012 году составляет 2550 км<sup>2</sup>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1691,5 км<sup>2</sup> — за ней.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м). Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр.

## Экология

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

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

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

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

## Административно-территориальное деление

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

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

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

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

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») был реализован летом 2012 года.

## Город Тамбов

Тамбов — город в России, административный центр Тамбовской области, является также административным центром Тамбовского района, в который не входит, являясь административно-территориальной единицей городом областного значения, образующим одноимённое муниципальное образование городской округ город Тамбов. Расположен в 480 км от Москвы.

Население — 288 414 чел. (2016), а плотность населения — 3101 чел./км<sup>2</sup>.

### Физико-географическое положение

Город расположен на реке Цне (бассейн Оки), в 460 км к юго-востоку от Москвы. Площадь — 92 км<sup>2</sup>.

### Экология

На территории города Тамбова действуют несколько десятков предприятий, загрязняющих окружающую среду. По данным Роспотребнадзора, в Тамбове в 2006 году в атмосферу были выпущены выбросы загрязняющих веществ массой 49 тысяч тонн. Несмотря на это, индекс загрязнения атмосферы (ИЗА) Тамбова — 4,0. Город является одним из самых экологически чистых городов России. Также на территории Тамбовской области есть мусоросортировочный завод, на котором налажена переработка полимеров в гранулы.

### Административное деление

Тамбов разделён на три района города: Ленинский, Октябрьский и Советский.

Районы города не являются муниципальными образованиями.

Также город включает микрорайоны (советы территорий): Московский, Поликлиника имени Ковалея, Аппарат, Парк Победы, Западный, Телецентр, Комсомольская площадь, Автовокзал Северный, Полынковский, Центральный, Вознесенский, Старинный, Покровский, Железнодорожный, Белый Бак, Лётный городок, Южный, Пехотка.

*Источник информации: <http://www.ru.wikipedia.org>*

*Вывод: анализ местоположения оцениваемых объектов недвижимости позволяет сделать вывод о высокой и умеренной инвестиционной привлекательности районов расположения объектов в целом.*

## **7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) оцениваемого объекта – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

### **Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:**

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость оцениваемого объекта.

### **Отбор законодательно допустимых вариантов использования оцениваемого объекта осуществляется на основе:**

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра. Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:
  - функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
  - конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок оцениваемого объекта.

### **Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемого объекта на возможность их физической осуществимости**

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования оцениваемого объекта, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

### **Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность**

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

### **Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта**

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования оцениваемого объекта, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ оцениваемого объекта.

#### **7.1. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости**

Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки, позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

##### Законодательно разрешенное использование

Целевое назначение объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, – нежилые помещения.

##### Физически возможный вариант использования

Объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, в соответствии со своими строительно-техническими характеристиками являются нежилыми объектами. Их использование в данном качестве является физически осуществимым.

##### Экономически целесообразное использование

Выбранный вариант использования объектов – эксплуатация в текущем варианте. В силу своего местоположения наиболее экономически целесообразное использование объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, – как нежилые помещения.

##### Максимально продуктивное использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне

ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые объекты обеспечивают максимальную продуктивность в варианте объектов нежилого назначения. Иными словами, объекты (помещения) максимально продуктивно могут быть использованы в качестве нежилых объектов свободного назначения.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки: по совокупности своих потребительских качеств объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, представляют собой рыночные активы с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

*Вывод: наиболее эффективное использование объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, – использование в текущем варианте.*

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

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

#### **8.1.1. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2016 года**

##### *Введение*

##### *Мировая конъюнктура*

В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Решение Федеральной резервной системы США о повышении базовой ставки и намерение троекратно повысить ставки в 2017 г. не оказало негативного влияния на рынки, так как было учтено в котировках. Европейский центральный банк и Банк Японии сохраняют объем стимулов и поставки рынкам дешевой ликвидности. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод долларовой ликвидности создает определенное давление. Китайский юань ослабел на 7 % с начала года, турецкая лира потеряла 21 процент. На развивающихся рынках рубль выглядит сильной валютой, укрепившись с начала года на 15,6 % и поддерживая инвестиционную активность и уровень жизни. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы. В Еврозоне индекс промышленного производства находится на самом высоком уровне за 68 месяцев, а в Японии – за 32 месяца. В целом внешний фон остается достаточно благоприятным.

##### *Промышленное производство*

Минэкономразвития России повышает оценку по промышленному производству на 2016 год с 0,4 % г/г до 1,0 % г/г. В ноябре Росстат представил статистику по промышленному производству с существенными уточнениями за 2015 и 2016 гг., без распределения указанных уточнений по месяцам отчетного периода, отметив корректность показателей только за 11 месяцев 2016 г. (+0,8% г/г) и за ноябрь 2016 г. (+2,7% г/г).

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в ноябре положительна (1,0 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов, добыча полезных ископаемых составила 0,3 % м/м, динамика обрабатывающих производств – 1,4 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % г/г.

##### *Сельское хозяйство*

Индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре показал ускорение положительной динамики. В ноябре он составил 5,6 % г/г, а в целом за одиннадцать месяцев увеличился на 4,1 процента. Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в ноябре ускорился и составил 0,4 % м/м.

##### *Инвестиции и строительство*

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за 2016 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности – «Сжижение и регазификация природного газа



для транспортирования». По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике инвестиций. В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г).

В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до -4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,5% г/г.

Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

#### *Инфляция*

Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). Второй месяц подряд основной вклад в усиление инфляции вносит рост цен на продовольственные товары, обусловленный действиями сезонных факторов. В секторе непродовольственных товаров рост цен, напротив, замедляется с октября. Снижение цен на услуги, наблюдаемое в октябре, остановилось. В ноябре прирост цен нулевой.

В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июне до 5,8 % в ноябре.

С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2 %, годом ранее – 12,5 процента. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией.

По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.

#### *Рынок труд*

На рынке труда в ноябре отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. Это обусловлено подготовкой ритейлеров к праздничным распродажам.

Безработица осталась на уровне октября текущего года – 5,4 % от рабочей силы. Однако, с исключением сезонного фактора, после трехмесячной стабильности уровень безработицы снизился до 5,4 % от рабочей силы.

#### *Доходы населения и потребительский рынок*

В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы.

Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5 % г/г, что на 0,2 п.п. выше, чем оценки Минэкономразвития России на стадии формирования бюджета.

Росстат пересмотрел данные по реальным располагаемым доходам за 2015 г. в сторону увеличения. Годовое снижение составило 3,2 % г/г против 4,3 % г/г по предварительной оценке. Это уточнение повлияло на динамику доходов в 2016 г. В результате, в сторону понижения была пересмотрена оценка реальных располагаемых доходов в целом за 2016 г.: снижение может составить 5,8 % г/г (ранее 5,6 % г/г).

Несмотря на некоторое замедление снижения реальных располагаемых доходов в годовом выражении (сокращение в ноябре 5,6 % г/г, в октябре – 6 % г/г), сезонно очищенные данные свидетельствуют о продолжении негативных тенденций: снижение на 1,7 % м/м.

Октябрьское ускорение сокращения оборота розничной торговли не получило продолжения в ноябре текущего года: сокращение замедлилось до 4,1 % г/г с 4,2 % г/г в октябре 2016 г. Аналогичную тенденцию к замедлению сокращения в ноябре текущего года продемонстрировала и динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора, составив -0,3 % м/м против -0,5 % м/м месяцем ранее.

С учетом этого, оценка оборота розничной торговли в целом за 2016 г. незначительно понижена до -4,9 % г/г против -4,6 % г/г на стадии формирования бюджета.

Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в ноябре вернулись в область положительных значений: рост составил 0,1 % м/м.

#### *Внешняя торговля*

В январе-ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке (по методологии платёжного баланса) составил 421,7 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,6 % г/г. Экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 20,2 % г/г до 249,5 млрд. долл. США, импорт – на 1,9 % г/г до 172,2 млрд. долл. США.

По итогам 2016 г. экспорт товаров оценивается в 281 млрд. долл. США, что на 2 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов экспорта оценивается в 1,8 % г/г против 0,4 % г/г в прогнозе социально-экономического развития. Номинальный объем экспорта возрастает за счет роста мировых цен на нефть, физический объем – за счет увеличения экспорта продовольствия, металлов и древесины.

Импорт товаров по итогам 2016 г. оценивается в 190 млрд. долл. США, что на 3 млрд. долл. выше первоначальной оценки. Прирост физических объемов импорта оценивается в 0,2 % (ранее снижение до -0,5 % г/г). Увеличение импорта товаров связано, в основном, с более сильным укреплением рубля по сравнению с прогнозным значением.

С учетом текущей ситуации скорректирована оценка среднегодовой цены на нефть Urals за 2016 г. - 41,8 долл. США/баррель и среднегодового курса рубля к доллару США - 67,1 руб./долл. США.

#### *Валовой внутренний продукт*

В результате, уточнен темп роста ВВП на основе оперативных данных за ноябрь 2016 г. по базовым отраслям экономики, оценки чистых налогов на продукты и оценки ВВП по счету производства доходов за 3 квартал 2016 года. Темп роста физического объема ВВП на 2016 г. повышен до -0,5 процента. Основными факторами роста являются улучшение ситуации в промышленности, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен.

13 декабря 2016 г. Росстат подтвердил предварительную оценку динамики произведенного ВВП в III квартале 2016 г. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г благодаря ускорению роста производства в добыче полезных ископаемых, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и сельском хозяйстве, а также замедлению спада в строительстве.

В целом за 9 месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. За 11 месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,6 % г/г.

В ноябре экономика Российской Федерации вернулась к положительным темпам роста: сезонно-сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,1 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали

промышленность, строительство, сельское хозяйство. Отрицательный вклад внесла розничная торговля. Динамика ВВП год к году составила в ноябре 0,5 процента.

#### *Банковский сектор*

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За ноябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### *Федеральный бюджет*

За 11 месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Это не было компенсировано достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г. к соответствующему периоду 2015 г. увеличилось в номинальном выражении, в основном, по разделу «Социальная политика», а по разделам «Национальная оборона», «Национальная безопасность и правоохранительная деятельность», напротив, сократилось.

Согласно оперативному отчету Федерального казначейства, доходы федерального бюджета за 11 месяцев 2016 г., по сравнению с аналогичным периодом 2015 г., сократились на 740,8 млрд. руб., или на 6,1 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 061,0 млрд. руб., а увеличение ненефтегазовых доходов составило 320,2 млрд. руб.

#### *Денежно-кредитная политика*

В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря текущего года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0 % годовых.

Табл. 8.1

### **Основные показатели развития экономики, % г/г**

	2015 год		2016 год			
	ноя.	янв.- ноя.	окт.	ноя.	ноя. м/м*	янв.- ноя.
ВВП <sup>1)</sup>	-4,0	-3,7	-0,7	0,5	0,1	-0,6
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,1	0,4	0,4		5,0
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,5	-3,3	-0,2	2,7	1,0	0,8
Обрабатывающие производства	-5,3	-5,3	-0,8	2,5	1,4	-0,3
Производство продукции сельского хозяйства	1,7	2,6	3,8	5,6	0,4	4,1
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,3	-5,0	-0,8	1,4	0,3	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-1,0	3,4	-13,0	-7,0		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-6,1 <sup>5)</sup>	-4,1 <sup>5)</sup>	-6,0	-5,6	-1,7	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-10,4 <sup>5)</sup>	-9,3 <sup>5)</sup>	0,4 <sup>6)</sup>	1,7 <sup>7)</sup>	0,0	0,5 <sup>7)</sup>

	2015 год		2016 год			
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33347	33129	35749 <sup>6)</sup>	36105 <sup>7)</sup>		35754 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8		5,4	5,44)	5,4	
Оборот розничной торговли	12,2	-9,5	-4,2 <sup>6)</sup>	-4,1	-0,3	-5,1
Объём платных услуг населению	-2,5 <sup>5)</sup>	-1,9 <sup>5)</sup>	-0,8 <sup>6)</sup>	0,1	0,1	-0,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,4	312,7	24,9	25,0		249,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,5	175,5	18,3	17,5		172,2
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	42,1	52,6	47,7	43,5		40,8

Источник информации:  
данные Министерства экономического развития РФ (январь-ноябрь 2016 г.)  
([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor\\_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90))

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов

населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по

Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный

период.

7) Оценка.

Источник информации:  
данные Министерства экономического развития РФ (январь-ноябрь 2016 г.)  
([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor\\_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90))

### **8.1.2. Региональное развитие**

В январе-ноябре 2016 г. наблюдается определенная неравномерность социально-экономического развития федеральных округов. Так, самые высокие темпы промышленного производства наблюдались в Северо-Кавказском, Южном и Центральном федеральных округах. Лидером по темпам роста производства сельскохозяйственной продукции в январе - сентябре 2016 г. является Северо-Кавказский, Южный, Уральский, Сибирский федеральные округа. Самые высокие темпы роста инвестиций в основной капитал по итогам III квартала 2016 г. демонстрирует Уральский федеральный округ. По объемам строительства лидирует Северо-Западный федеральный округ. Наибольшее падение строительных работ за январь - ноябрь 2016 г. наблюдалось в Южном федеральном округе (-14,3 процента). Несмотря на то, что оборот розничной торговли упал в большинстве регионов Российской Федерации (в 76 регионах), наименьшие темпы падения отмечены в

Дальневосточном и Южном федеральных округах. Объем платных услуг населению за январь-ноябрь 2016 г. увеличился в Центральном, Южном и Северо-Кавказском федеральных округах. Несмотря на самый высокий рост реальных денежных доходов, Республика Ингушетия и Чеченская Республика отличаются максимальным уровнем безработицы.

В январе-ноябре 2016 г. во всех федеральных округах отмечен рост объемов промышленного производства.

Табл. 8.2

**Динамика основных индикаторов социально-экономического развития  
федеральных округов РФ, январь – ноябрь 2016 г, % г/г**

	Центральны й ФО	Северо- Западный ФО	Южный ФО	Северо- Кавказский ФО	Приволжски й ФО	Уральский ФО	Сибирский ФО	Дальнеосто чный ФО
Индекс промышленного производства	4,4	1,2	6,5	7,2	0,6	1,8	0,2	0,4
Производство продукции сельского хозяйства, январь – сентябрь 2016 г.	-0,2	-0,6	4,0	5,4	3,2	3,7	3,7	-3,4
Инвестиции в основной капитал, январь – сентябрь 2016 г.	1,4	9,3	-16,3	-5,6	-9,8	16,6	-4,9	-6,8
Объем строительных работ	0,4	4,2	-14,3	0,5	-5,0	-0,3	-0,4	-0,5
Оборот розничной торговли ч	-2,9	-2,9	-2,6	-3,1	-3,9	-7,0	-5,5	-2,3
Объем платных услуг населению	1,4	-1,3	1,5	0,4	-1,8	-2,6	-2,1	-4,2
Уровень безработицы (по методологии МОТ, % от численности рабочей силы, III квартал)	3,4	4,5	6,1	10,2	4,6	5,8	7,5	5,4
Прирост среднемесячной номинальной зарплаты, январь – сентябрь 2016 г. в % г/г	9,5	8,4	7,5	4,3	6,3	6,2	5,4	6,8
Динамика реальных денежных доходов, январь - сентябрь, % г/г	-4,8	-3,7	-1,4	-2,9	-7,1	-8,5	-6,6	-6,3
Потребительские цены на товары и услуги, % к декабрю 2015 г.	5,4	4,8	5,1	4,6	4,3	5,3	4,7	5,0

*Источник информации:  
данные Министерства экономического развития РФ (январь-ноябрь 2016 г.)  
([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor\\_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90))*

Прирост объемов промышленного производства за январь-ноябрь 2016 г. на 20 % и более, по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, был зафиксирован в Республике Алтай, Республике Дагестан и г. Севастополе.

Наибольшее падение было зафиксировано в Республике Северная Осетия – Алания (на 14,2 %), Республике Бурятия (на 11,8 %), Еврейской автономной области (на 10,5 процента).

В 48 субъектах Российской Федерации добыча полезных ископаемых в январе-ноябре 2016 г. возросла, причем рост указанного показателя более чем в 1,2 раза зафиксирован в Еврейской автономной области, Камчатском крае, г. Санкт-Петербурге, Курганской области, республиках Крым, Адыгея, Мордовия.

Сокращение объемов добычи полезных ископаемых за этот же период отмечалось в 36 субъектах Российской Федерации. Ощутимый спад, а именно более чем на 20 %, наблюдался в Ленинградской, Орловской, Брянской, Костромской областях, Чеченской и Чувашской республиках.

Рост обрабатывающих производств за тот же период отмечен в 52 субъектах Российской Федерации. Наибольшего прироста достигли Республика Дагестан (42,7 %), г. Севастополь (24,5 %), Удмуртская Республика (15,5 %), Московская область (14,6 %), Ростовская область (14,6 %), Тверская область (11,4 %), Ставропольский край (11,1 процента).

Спад обрабатывающих производств в январе – ноябре 2016 г., по сравнению с январем-ноябрем 2015 г., наблюдался в 33 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительный – в Амурской области (на 30,7 %), Еврейской автономной области (на 28,4 %), Республике Бурятия (на 16,8 %), Республике Северная Осетия – Алания (на 14,4 %), Ненецком автономном округе (на 12,8 процента).

Худшие результаты по производству продукции сельского хозяйства наблюдались за январь-сентябрь 2016 г. в Дальневосточном, Северо-Западном и Центральном федеральных округах. Наиболее высокие темпы по производству продукции сельского хозяйства продемонстрировал Северо-Кавказский федеральный округ.

Основной объем строительных работ в январе - ноябре 2016 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Самарскую, Нижегородскую Тюменскую (без автономных округов) области, республики Татарстан, Башкортостан, Краснодарский и Красноярский края, Ханты-Мансийский автономный округ – Югру и Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины.

За тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в республиках Калмыкия, Марий Эл и Бурятия (на 68,9 %, 26,6 % и 20,4 % соответственно), Тверской, Астраханской, Оренбургской, Магаданской, Калужской, Новосибирской и Саратовской областях (на 20,9 %, 40,2 %, 17,5 %, 35,4 %, 22,4 %, 24,7 % и 17,4 % соответственно).

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2016 г., по сравнению с январем-ноябрем 2015 г., уменьшился во всех федеральных округах. В январе-ноябре 2016 г. оборот розничной торговли снизился в 76 субъектах Российской Федерации. Значительное снижение наблюдалось в Омской области (на 14,0 %), Ставропольском крае (на 10,9 %), Смоленской области (на 10,8 %), Ямало-Ненецком автономном округе (на 10,0 процента). Показатель увеличился в 8 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительно – в г. Севастополе (на 21,3 %), Республике Адыгея (на 2,7 %), Чеченской Республике (на 2,7 %), Белгородской области (на 2,3 процента).

Объем платных услуг населению за январь-ноябрь 2016 г. в целом по Российской Федерации уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. на 0,5 %, за ноябрь 2016 г. увеличился на 0,1 % к соответствующему периоду предыдущего года. Снижение данного показателя в ноябре 2016 г. по отношению к ноябрю 2015 г. отмечалось в 40 регионах, при этом наихудшую динамику продемонстрировали Ханты-Мансийский округ - Югра (на 13,4 %), Ямало-Ненецкий автономный округ (на 11,6 %), Пензенская (на 10,8 %) и Тюменская (на 10,3 %) области, Приморский край (на 10,4 процента). В то же время рост показателя отмечен в 45 регионах, при этом самые высокие темпы наблюдались в Чукотском автономном округе (на 48,6 %), г. Севастополе (на 41,1 %), Архангельской области (на 19,6 %), Республике Ингушетия (на 11,3 процента).

Табл. 8.3

**Максимальный и минимальный прирост потребительских цен и тарифов на услуги по субъектам РФ, ноябрь 2016, % м/м**

Максимальный прирост		Минимальный прирост	
Субъект РФ	% м/м	Субъект РФ	% м/м
Республика Северная Осетия - Алания	1,1	Калининградская область	0,1
Республика Адыгея	1,0	Новосибирская область	0,1
Тюменская область	1,0	Забайкальский край	0,1
Республика Дагестан	0,9	Республика Ингушетия	0,1
г. Севастополь	0,9	Астраханская область	0,2

*Источник информации:  
данные Министерства экономического развития РФ (январь-ноябрь 2016 г.)  
([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor\\_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90))*

В ноябре 2016 г. в 8 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,8 % и более, самый значительный прирост цен отмечен в Республике Северная Осетия - Алания – на 1,1 %, где продукты питания подорожали на 2,4 процента.

В г. Москве и г. Санкт-Петербурге индексы потребительских цен за месяц составили 100,4 % (с начала года – 105,7 % и 105,0 % соответственно).

Табл. 8.4

**Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, ноябрь 2016 г.**

Федеральные округа	Стоимость набора, рубли	% м/м	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			Субъект РФ*	Стоимость набора, рубли
Центральный	3 756,3	0,7	г. Москва	4 414,9
			Курская область	2 979,2
Северо-Западный	4 246,0	0,7	Архангельская область	4 451,5
			Новгородская область	3 890,3
Южный	3 569,2	0,7	г. Севастополь	3 967,9
			Волгоградская область	3 317,9
Северо-Кавказский	3 497,0	0,9	Чеченская Республика	3 804,2
			Кабардино-Балкарская Республика	3 303,3
Приволжский	3 332,2	1,2	Самарская область	3 741,9
			Саратовская область	2 993,2
Уральский	3 858,6	1,3	Тюменская область	4 390,5
			Челябинская область	3 505,0
Сибирский	3 625,6	1,0	Забайкальский край	4 160,1
			Омская область	3 126,3
Дальневосточный	5 245,5	0,6	Чукотский автономный округ	9 144,5
			Амурская область	4 247,6

\* Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Источник информации:

данные Министерства экономического развития РФ (январь-ноябрь 2016 г.)  
 ([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor\\_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90))

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2016 г. составила 3 670,5 рубля и, по сравнению с предыдущим месяцем, выросла на 0,9 % (с начала года – на 2,7 процента). В субъектах Российской Федерации стоимость условного (минимального) набора продуктов питания варьировалась от 2 979,2 рубля в Курской области до 9 144,5 рубля в Чукотском автономном округе, формируя разрыв между регионами по указанному показателю более чем в 3 раза.

Стоимость условного (минимального) набора в г. Москве в конце ноября 2016 г. составила 4 414,9 рубля и за месяц выросла на 0,4 % (с начала года – на 4,2 %). В г. Санкт-Петербурге – 4 424,3 рубля и выросла на 0,8 % (с начала года – на 3,9 процента).

По предварительным данным Росстата, реальные денежные доходы в региональном разрезе за январь-октябрь 2016 г. снизились год к году во всех субъектах Российской Федерации, за исключением республик Дагестан, Крым, Белгородской, Московской, Костромской, Ленинградской и Курганской областей.

По предварительным данным, среднедушевые денежные доходы населения за октябрь 2016 г. снизились по сравнению с октябрём 2015 г. во всех субъектах Центрального федерального округа, кроме Брянской, Ивановской, Калужской, Костромской, Московской, Орловской и Тверской областей; в республиках Карелия, Коми, Мурманской области, Архангельской области (без Ненецкого автономного округа); во всех субъектах Южного федерального округа, кроме республик Адыгея и Крым, г. Севастополя; во всех субъектах Северо-Кавказского федерального округа, кроме Республики Дагестан и Кабардино-Балкарской Республики; во всех субъектах Приволжского федерального округа, кроме республик Башкортостан и Марий Эл; во



всех субъектах Уральского федерального округа, кроме Курганской области; во всех субъектах Сибирского федерального округа, кроме Алтайского, Забайкальского и Красноярского краев, Новосибирской области; во всех субъектах ДФО, кроме Хабаровского края.

Среднедушевые денежные доходы в субъектах Российской Федерации в октябре 2016 г. различались в 4,75 раза: минимальные зафиксированы в Республике Тыва – 147 285 рублей, максимальные – в Ненецком автономном округе – 66 880 рубля.

По состоянию на 1 июля 2016 г. по данным Федерального казначейства, объём доходов консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации составил 4 616,8 млрд. рублей. Более половины доходов формируется доходами бюджетов гг. Москвы и Санкт-Петербурга, Московской, Свердловской, Сахалинской, Ростовской областей, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, республик Татарстан, Саха (Якутия), Башкортостан, Краснодарского и Красноярского краев.

На конец ноября 2016 г. минимальный уровень зарегистрированной безработицы наблюдался в гг. Севастополе, Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, Ульяновской, Нижегородской областях, г. Москве, Липецкой области. Максимальный уровень наблюдался в Республике Ингушетия (11,6 % в конце ноября 2016 г.), Чеченской Республике (9,4 %), Республике Тыва (3,7 процента).

На 1 декабря 2016 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 5 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 35 субъектах Российской Федерации, осталась без изменения – в 2 субъектах Российской Федерации, выросла – в 38 субъектах Российской Федерации, образовалась – в 5 субъектах Российской Федерации.

*Источник информации:*  
данные Министерства экономического развития РФ (январь-ноябрь 2016 г.)  
([http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor\\_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90/monitor_1-11.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e9f552ee-c11b-4faa-8be3-eb0ff751ab90))

### **8.1.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>4</sup>**

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

#### *Основные политические события, влияющие на экономику России*

Глобализация мировой экономики, являющаяся следствием развития международных финансовых и промышленных корпораций, на фоне появления современных информационных технологий порождает геополитические процессы, стремительно меняющие политическую и экономическую картину мира, создает новые условия, в которых Россия, как государство, как сложившаяся цивилизация со своей культурой, языком и традициями стремится сохранить и упрочить свое положение:

- Создание пояса напряженности в Азии и Европе, террористических исламистских формирований в Ираке, Афганистане и на территории дружественной России Сирии, смена управляющих элит в этих странах, развертывание военных баз НАТО в странах, граничащих с Россией, угрожают её безопасности и препятствуют экономическому развитию. В таких условиях, учитывая уроки прошлого, Россия вынуждена нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала;

- Вхождение Крыма в состав Российской Федерации и поддержка Россией русскоязычных Донецкой и Луганской областей после госпереворота в Украине в

<sup>4</sup> Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт. Использованные материалы:

1. Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>.
2. Федеральная служба государственной статистики. [www.gks.ru](http://www.gks.ru).  
[http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2016/social/osn-08-2016.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/social/osn-08-2016.pdf).
3. Интернет-газета <https://lenta.ru/news/2016/07/25/oilprices/>.

феврале 2014 года стали поводом для введения экономических санкций стран США и Западной Европы в отношении России с целью ограничения её экономического и политического развития;

- Вступление в войну против разрастающегося исламизма в Сирии и подавление его основных сил позволяют России отстаивать экономические и политические интересы на Ближнем Востоке и препятствовать разрастанию хаоса в своем южном приграничье. Кроме того, это - противодействие Западу в его попытке безраздельного мирового экономического и политического господства в ущерб другим странам и, в частности, России, а также - проверка в боевых условиях и демонстрация эффективности российского оружия;

- В отношениях с приграничной Турцией, резко ухудшившихся после сбитаго турками в ноябре 2015 года российского самолета, наметились улучшения. Турецкий президент принес извинения России и выразил готовность компенсировать нанесенный ущерб. Российская сторона согласилась начать процесс нормализации взаимных отношений. Однако не всем в Турции и в мире понравилось такое изменение курса турецкого президента и 15.07.2016 года там произошла попытка госпереворота. Эти события привели к изменению политического курса турецкого руководства в отношении нашей страны. В настоящее время готовятся документы о зоне свободной торговли между двумя странами и среднесрочная программа экономического и научно-технического сотрудничества;

- Четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западному капиталу. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада;

- Давление США на Россию проявилось в провокации с крушением малазийского пассажирского самолета на границе с Россией и в так называемом «допинговом скандале» в ходе летней олимпиады в Бразилии, цель которых – влиять на Россию, создавая отрицательный политический и экономический имидж;

- На втором Восточном экономическом форуме во Владивостоке 2 – 3 сентября 2016 года подписан ряд важнейших документов о развитии российско-корейских отношений в области торговли, промышленности и энергетики, достигнуты предварительные договоренности о развитии российско-японских отношений и о создании энергетического кольца (Россия, Япония, Китай, Южная Корея). Диалог мировых лидеров по вопросам строительства инновационной, здоровой, взаимосвязанной и инклюзивной мировой экономики продолжен на саммите G20 в китайском Ханчжоу 4 - 5 сентября. Проведены многосторонние и двухсторонние переговоры с участием России по вопросам преодоления политических и экономических разногласий.

- Важным внутривнутриполитическим событием страны стали прошедшие 18 сентября выборы в представительные органы. Значительное большинство мест в Государственной думе сохранится за представителями партии «Единая Россия», поддерживающей президента. Это сохранит политическую и экономическую стабильность в обществе.

- Таким образом, несмотря на сильнейшее давление США и Западной Европы, России удастся отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире, что положительно отразится и на экономическом развитии страны.

Диagr. 8.1

**Индексы промышленного производства в % к среднемесячному значению 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Диagr. 8.2

**Динамика добычи полезных ископаемых в % к среднемесячному значению 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Диagr. 8.3

**Динамика обрабатывающих производств в % к среднемесячному значению 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Диagr. 8.4

**Динамика химического производства в % к среднемесячному значению 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Диagr. 8.5

**Динамика производства прочих неметаллических минеральных продуктов в % к среднемесячному значению 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Диagr. 8.6

**Динамика производства машин и оборудования в % к среднемесячному значению 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>



Диagr. 8.7

**Динамика производства транспортных средств и оборудования в % к среднемесячному значению 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Диagr. 8.8

**Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»<sup>1)</sup> в % к среднемесячному значению 2013 г.**



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".  
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Источник информации:  
<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>



Диagr. 8.9

**Динамика ввода в действие жилых домов<sup>1)</sup> в % к среднемесячному значению 2013 г.**



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".  
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

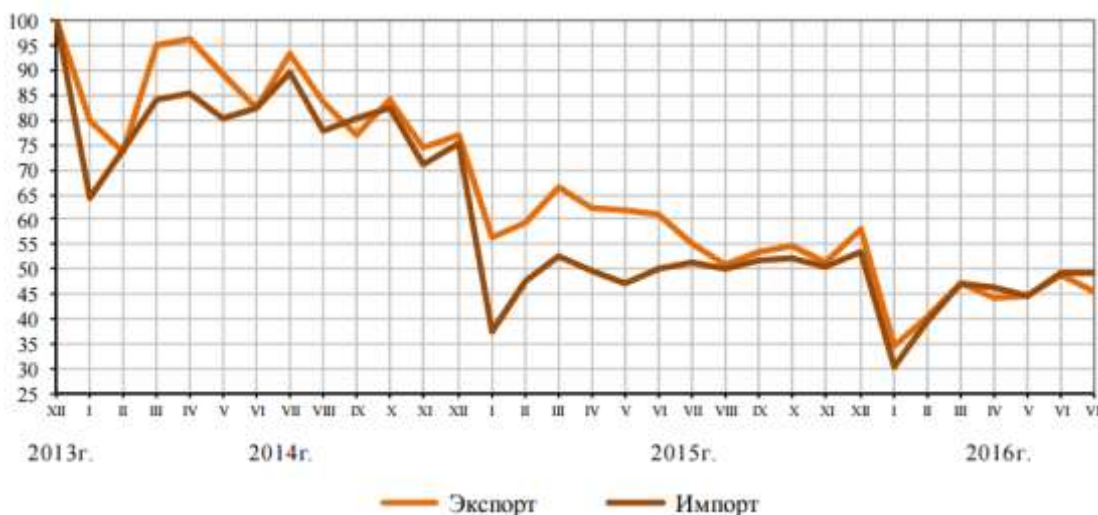
Источник информации:  
<https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij>

Объем строительно-монтажных работ в августе 2016г. составил 559,8 млрд.рублей, или 98,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2016г. - 3391,0 млрд. рублей, или 95,4%.

В августе 2016г. построено 81,3 тыс. новых квартир, в январе-августе 2016г. - 602,8 тыс. квартир, Индивидуальными застройщиками за январь – август построено 18,7 млн. кв. метров общей площади жилых домов или 43,6% от общего объема жилья. Всего введено 42,8 млн. кв. м. (94,2% к аналогичному периоду прошлого года).

Диagr. 8.10

**Динамика экспорта и импорта России в % к декабрю 2013 г.**



Источник информации:  
<https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij>

Индекс предпринимательской уверенности в сентябре 2016г. по сравнению с декабрем 2015г. повысился в добывающих производствах с (-5%) до (-1%), в обрабатывающих производствах - с (-11%) до (-5%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - с (2%) до (6%).

Диагр. 8.11

**Индексы предпринимательской уверенности организаций (с исключением сезонного фактора) в%**



Источник информации:

<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Средний уровень загрузки производственных мощностей, по оценке опрошенных руководителей, в сентябре 2016г. составил 64%. 91% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечат удовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 12% указывают на избыточность имеющихся мощностей.

Диагр. 8.12

**Общая экономическая ситуация в организациях обрабатывающих производств (баланс в процентах)**



Источник информации:

<https://statielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij>

Инвестиции в основной капитал в августе 2016 года составили 5302,7 млрд.рублей (95,7% м/м 2015г и 92,7% м/м 2014 года).

Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций за период январь – август к аналогичному периоду прошлого года возросла на 7,3 %, реальная - снизилась на 0,3 %. Реальные располагаемые денежные доходы снизились на 5,8 %.

Инфляция, по данным ЦБ РФ, по итогам августа с начала 2016 года составила 6,9% (сентябрь 2015г.- 10,4%).

Ключевая ставка с 19.09.2016 года составляет 10 %.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец июля 2016г., по оперативным данным, составила 49429,3 млрд. рублей, в том числе просроченная - 329,5 млрд. рублей, или 0,7% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец июля 2015г. - 0,7%).

Дефицит консолидированного федерального бюджета за период январь – июль 2016 года составил - 851,3 млрд.руб.

По состоянию на 23 сентября с начала года золотовалютные резервы государства выросли на 7,4% до 398 млрд долл. США.

#### *Выводы и прогнозы*

В 2014 – 2015 годах обрушение мирового рынка нефти и санкции США в отношении России привели к девальвации рубля и разрыву экономических и финансовых связей с некоторыми международными компаниями, что отрицательно отразилось на российской экономике, в существенной степени ориентированной на экспорт энергоносителей и на иностранные инвестиции. Это привело к дефициту бюджета, сокращению госпрограмм и социальных расходов, снижению доходов и инвестиционной активности, снижению потребительского спроса и к высокой инфляции, обусловив спад в некоторых отраслях промышленности, в строительстве и производстве основных строительных материалов, в розничной торговле и в платных услугах населению.

В этих условиях частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний и импортных товаров сыграли положительную роль: у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рубля стимулирует отечественное производство и экспорт и дает хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования показывают отличные результаты роста. Отмечен значительный рост производства в пищевой и легкой промышленности, рост производства автобусов, грузового транспорта и прицепов, производства машин и оборудования, металлорежущих станков, турбин, строительных кранов и подъемно-транспортного оборудования, рост производства машин и оборудования для металлургии, производства отделочных стройматериалов и металлических строительных конструкций, производства котлов и радиаторов отопления, производства искусственных и синтетических волокон, рост производства фармацевтической продукции, медицинского оборудования и инструментов, а также многих других важнейших для экономики видов продукции.

С начала 2016 года наблюдаются тенденции восстановления основных экономических показателей: восстановление положительной динамики ВВП, снижение инфляции, восстановление потребительского спроса и инвестиционной активности. Некоторый рост цен нефти также оказал поддержку консервативной финансовой политике государства и экономической активности бизнеса.

Положительные тренды российской экономики указывают на то, что с 2017 года восстановится рост доходов населения и бизнеса. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики. В России есть все ключевые ресурсы: развитая энергетика, сырье, кадровый потенциал. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Необходимо развивать инженерно-транспортную инфраструктуру, строить новые производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию эффективного производства. Однако это требует времени, терпения и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые поддерживают сегодняшнюю экономику и разгонят инвестиционные процессы.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохраняют свою значимость для России и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. С учетом цикличности развития мировой экономики, общая тенденция роста цен на энергоносители сохранится. По оценке экспертов Morgan Stanley, в 2016 году на мировом рынке будет сохраняться профицит нефти, но уже в 2017-м образуется

нехватка в 0,1 миллиона баррелей в сутки, которая к 2018-му увеличится в три раза. В 2019 - 2020 годах дефицит сырья составит 0,1 и 0,2 миллиона соответственно. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортером, обогнав США. Признаки восстановления консолидированного контроля большинства нефтедобывающих стран над объемами добычи и продажи нефти позволяют надеяться на стабилизацию цен на уровне 70 долл./баррель. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в условиях балансирования между войной и миром.

В любом случае, России следует интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы снизить внешние риски.

Таким образом, цели санкций не достигнуты. Несмотря на усиливающееся давление со стороны правящих кругов США, Великобритании и западных СМИ, несмотря на невиданные ранее провокационные обвинения, Россия не будет втягиваться в большой военный конфликт. Слишком тяжелы и памятливы для нас потери Великой Отечественной войны. Применение против России летального оружия немыслимо в силу ядерного паритета. Западу есть что терять. Придется договариваться относительно мирно и в политике и в экономике.

#### *Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости*

1. Внутриэкономических причин дальнейшего падения цен на объекты недвижимости нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала.

2. Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов предложения. Сегодня ситуация в экономике и на рынке такая:

- после периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что должно привести к восстановлению реальных доходов,
- снижение доходов, которое наблюдалось с середины 2014 года, и падение спроса на рынке были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением удельных цен недвижимости.

3. Отрицательные экономические показатели 2015 года негативно повлияли на настроение участников рынка, однако квартальные итоги 2016 года показывают, что дно кризиса пройдено, и это дает уверенность в стабилизации рынка.

4. Рынки недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга после падения 2015 года уже начали расти в сегментах новостроек и элитного загородного жилья. Менее активные региональные рынки недвижимости находятся в относительно равновесном состоянии.

5. С начала года отмечен рост количества сделок. При этом наблюдается снижение (-2,0%) цен на жильё вторичного рынка и снижение на (-5,3%) на квартиры первичного рынка, незначительный рост цен продажи офисных (+0,6%) и торговых (+1,2%) объектов, снижение цен на рынке аренды офисных помещений на (-1,4%) и торговых помещений на (-2,4 %), снижение на (-3,0%) на рынке продажи и на (-0,9%) на рынке аренды складской и производственной недвижимости.

6. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса в дальнейшем подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.

7. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но учитывая сезонность цен недвижимости, можно увидеть рост только к концу 2016 года.

8. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии восстановления экономического роста и стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и незначительный рост цен.

Источник информации:  
<https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshcheni>

**8.1.4. Основные показатели сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Табл. 8.5

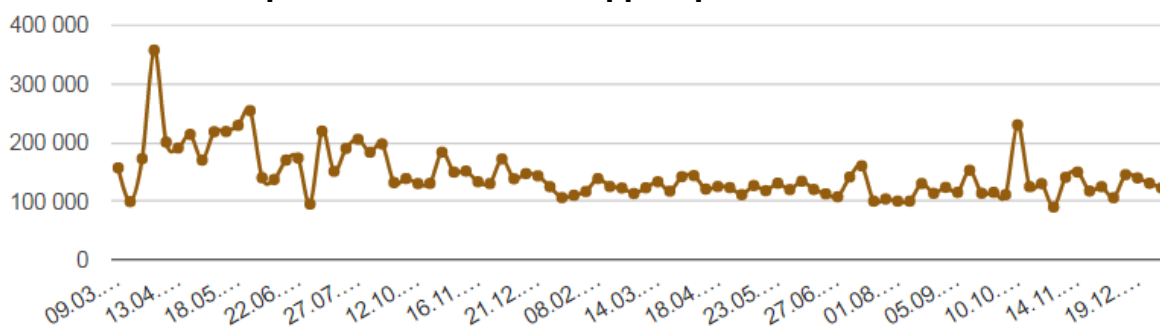
**Текущая цена предложения продажи помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Москвы**

Класс объектов	Цена предложения, руб./кв. м
Помещение свободного назначения	122 512

Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/moskva/prodazha/psn.html>

Рис. 8.1

**Динамика цены предложения продажи помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Москвы**



Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/moskva/prodazha/psn.html>

Табл. 8.6

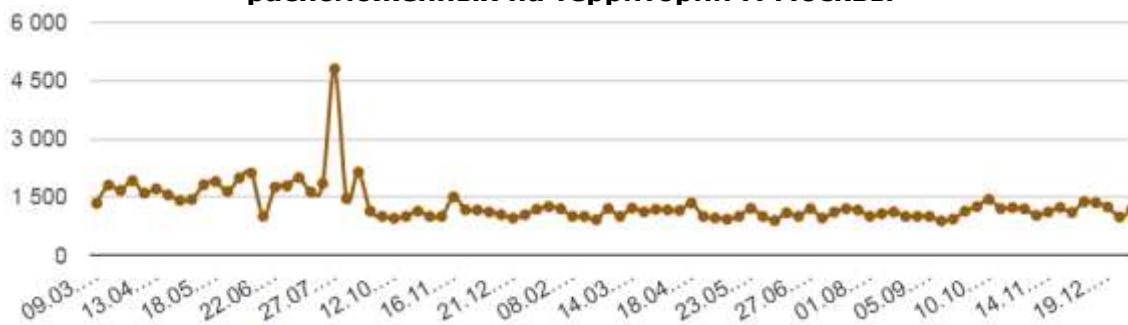
**Текущая арендная ставка помещений свободного назначения, расположенных на территории Москвы**

Класс объектов	Величина арендной ставки, руб./кв. м/мес.
Помещение свободного назначения	1 167

Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/moskva/arenda/psn.html>

Рис. 8.2

**Динамика арендной ставки помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Москвы**



Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/moskva/arenda/psn.html>

Табл. 8.7

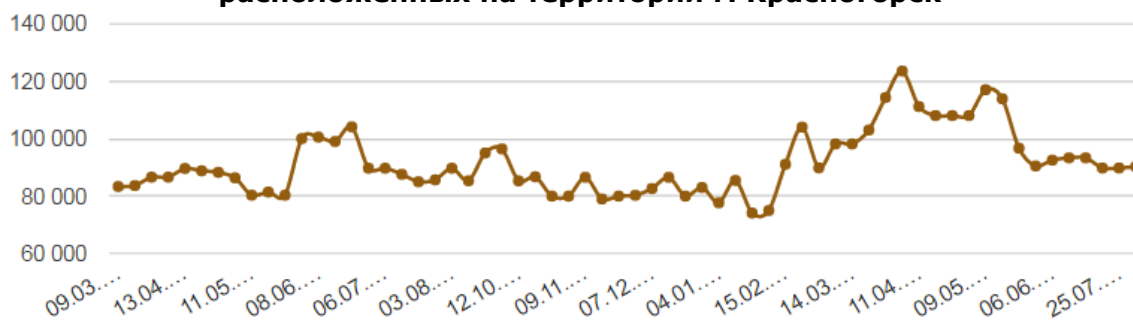
**Текущая цена предложения продажи помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Красногорск**

Класс объектов	Цена предложения, руб./кв. м
Помещение свободного назначения	90 257

Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/krasnogorsk/prodazha/psn.html>

Рис. 8.3

**Динамика цены предложения продажи помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Красногорск**



Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/krasnogorsk/prodazha/psn.html>

Табл. 8.8

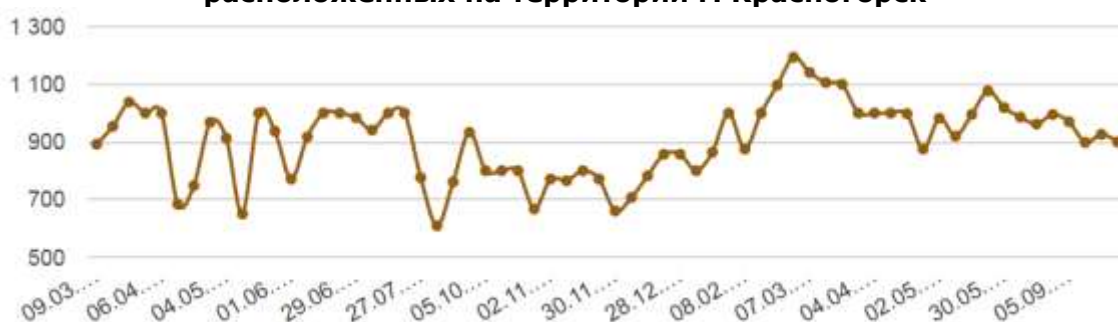
**Текущая арендная ставка помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Красногорск**

Класс объектов	Величина арендной ставки, руб./кв. м/мес.
Помещение свободного назначения	900

Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/krasnogorsk/arenda/psn.html>

Рис. 8.4

**Динамика арендной ставки помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Красногорск**



Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/krasnogorsk/arenda/psn.html>

Табл. 8.9

**Текущая цена предложения продажи помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Тамбов**

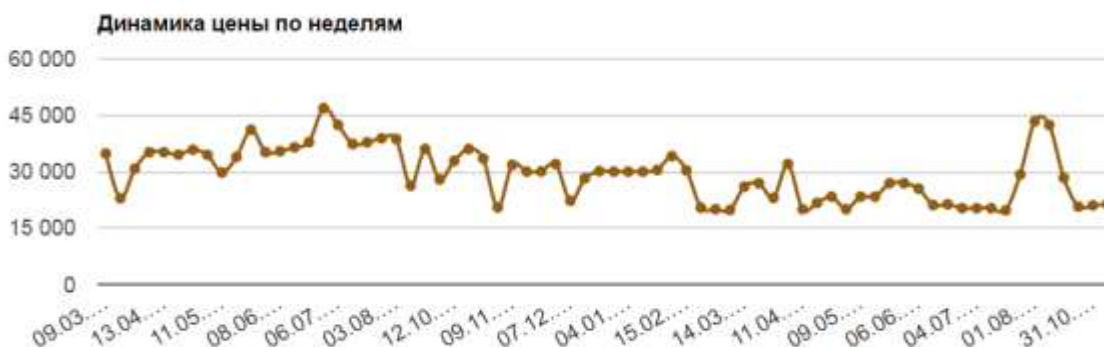
Класс объектов	Цена предложения, руб./кв. м
Помещение свободного назначения	21 355

Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/tambov/prodazha/psn.html>



Рис. 8.5

**Динамика цены предложения продажи помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Тамбов**



Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/tambov/prodazha/psn.html>

Табл. 8.10

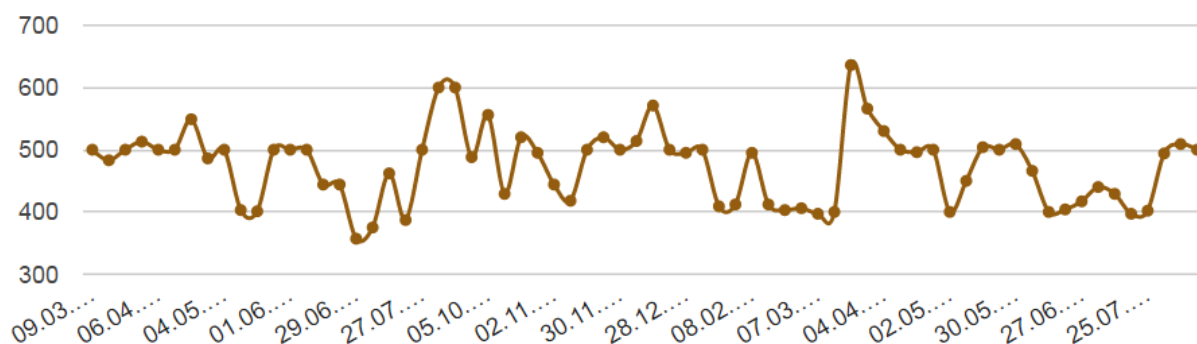
**Текущая арендная ставка помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Тамбов**

Класс объектов	Величина арендной ставки, руб./кв. м/мес.
Помещение свободного назначения	500

Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/tambov/arenda/psn.html>

Рис. 8.6

**Динамика арендной ставки помещений свободного назначения, расположенных на территории г. Тамбов**



Источник информации:  
<http://realty.kurs-kotirovka.ru/tambov/arenda/psn.html>

Табл. 8.11

**Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

Табл. 8.12

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%

*Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)*

### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования.

Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

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.

*Источник информации:*

*статья «Сегментация рынков недвижимости» (<http://market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>)*

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемые объекты недвижимости:

- В зависимости от объекта – рынок нежилых помещений свободного назначения.
- В зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – коммерческая недвижимость.
- В зависимости от способности приносить доход - доходная недвижимость.
- В зависимости от типа операций - рынок продажи.
- Первичный и вторичный рынок - вторичный рынок.
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.
- В зависимости от экономической активности регионов – активный рынок.
- В зависимости от степени готовности – готовые объекты.

### **8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

При анализе предложений на рынке недвижимости, Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на купле-продаже и аренды недвижимости в районе расположения оцениваемых объектов недвижимости и ближайшем окружении. Выборки предложений по продаже и аренде представлены в Табл. ниже:

Табл. 8.13

**Результаты мониторинга рынка предложений о продаже помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>5</sup>	Источник информации
1	г. Москва, Страстной бул., 13А	20 000 000	110	181 818	Предлагаю в продажу у Мосгордумы нежилое помещение с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ общей площадью 110 квм, в цокольном этаже, имеются свой отдельный вход и пожарный выход, ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ 3м, выполнен качественный современный ремонт, расположено в 2х минутах станции метро Пушкинская, Чеховская, Тверская. Идеально подходит под офис, салон красоты, мини отель, хостел, многие виды сферы услуг. Дополнительная информация по запросу. ЗВОНИТЕ!	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153114022/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153114022/</a>
2	г. Москва, Петровский бул., 9С1	29 400 000	200	147 000	Продам помещение свободного назначения 200 м <sup>2</sup> Полуподвал с окнами. Два отдельных входа, один через парадный подъезд, другой с отдельного крыльца. Отреставрированный дореволюционный ДОМ. Потолки из кирпичной кладки, сводом! Окна с собственным газоном, помещение проветриваемое. Удачная зально- кабинетная планировка, Ресепшн для секретаря или охраны, Кухня, есть маленькая Комната- сейф/хранилище, Склад, Душевая кабина, 2 туалета, 3 видеодомофона, 2 кондиционера, Пультовая сигнализация, Приточно-вытяжная вентиляция по всему помещению, Магнитная дверь. Два собственных двора, один из них тупиковый. Собственная бесплатная парковка. Перекресток ул.Петровки и ул. Картный ряд. ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР Москвы! До Кремля 5 мин. пешком! Первый этаж дома НЕ жилой, там располагаются картинная галерея и Элитная мужская парикмахерская. Рядом Банк, Стейк-Хаус. Тип договора: Продажа в рассрочку на 3 года (36 месяцев)! ***** РАССРОЧКА ПЛАТЕЖА (БЕСПРОЦЕНТНАЯ) НА 3 ГОДА ПАРКОВКА СО ШЛАГБАУМОМ НА 10 м/м - БЕСПЛАТНАЯ ФАКТИЧЕСКИ 200кв.м. 40кв.м. возможно включить в Свидельство о Гос. регистрации ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (кладовка) 7кв.м.- БЕСПЛАТНЫЙ БОНУС ВЫСОКАЯ ЛИКВИДНОСТЬ ПРИ ПРОДАЖЕ - ул. Петровка!! ЦЕНА 29 400 000 р.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/147567366/">https://www.cian.ru/sale/commercial/147567366/</a>
3	г. Москва, Неглинная ул., 16/2С3	35 000 000	150	233 333	Срочно, торг. Помещение со свежим ремонтом как под арендный бизнес, так и для личного пользования. От метро 3 минуты пешком: 300 метров до метро Трубная (Цветной Бульвар) и 500 метров метро Кузнецкий мост. Нежилое помещение расположено на 1-м этаже 3-х этажного жилого кирпичного дома, 1891 г. постройки. Все центральные коммуникации. В помещении 16 окон и 3 независимых входа. 12 м <sup>2</sup> и 18 м <sup>2</sup> , рабочая зона 28 м <sup>2</sup> , кабинет руководителя 30 м <sup>2</sup> , дополнительное помещение 40 м <sup>2</sup> . Подъезд малонаселен и составляет всего 4 квартиры. Развитая инфраструктура: парк, огромное количество магазинов любого назначения, школы, гимназии, детские сады. В настоящий момент помещение сдается арендаторам под маникюрный салон. Выгодное инвестиционное вложение под арендный бизнес. Рыночная оценка недвижимого имущества 55 млн. рублей	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151890017/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151890017/</a>
4	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 3	59 000 000	214	275 701	Офис в рабочем состоянии, широкая лестница в подъезде, лифт, охраны в подъезде нет, парковка стихийная, дом 1901 года постройки, потолки 3.70, строго не предлагать услуги по сопровождению, представителям покупателей и посредникам комиссионные не выплачиваются, с представителями покупателей и с посредниками договоры на оказание услуг, договоры поручения, договоры комиссии, агентские договоры не заключаются, 59 млн руб	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1272232/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1272232/</a>
5	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 3	59 000 000	220	268 182	Предлагаю в продажу нежилое помещение 220кв.м кабинетной планировки с хорошим качественным ремонтом и мебелью, помещение свободного назначения (ПСН) под салон красоты, косметологический или медицинский центр, офис, шоу рум, клуб. Местоположение с ВЫСОКИМ ПЕШЕХОДНЫМ ТРАФИКОМ. Дополнительная информация по запросу. ЗВОНИТЕ!	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153072713/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153072713/</a>
6	г. Москва, 1-й Колобовский пер.,	45 000 000	272	165 441	Помещение свободного назначения. Цоколь с окнами. Возможна рассрочка под 2,5% годовых с	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153072713/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153072713/</a>

<sup>5</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>5</sup>	Источник информации
	25С2				первоначальным взносом в 15 млн. Звоните.	n.ru/sale/commercial/152927306/
7	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	16 000 000	98	163 265	В шаговой доступности от метро Кузнецкий мост и Лубянка продается помещение свободного назначения на 1 этаже. Административное 3-х этажное здание, вход отдельный со двора. Состоит из 4х комнат, потолки 3,5м, мощность 15 кВт . Продажа ООО с правом выкупа помещения в рассрочку. Лот: 112347	https://www.cian.ru/sale/commercial/153149975/
8	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	46 000 000	170	270 588	Площадь свободной планировки в историческом фасадном доме 1886 года постройки (архитектор Клейн). 4/4 кирп., общая площадь 170 кв.м., потолок 4 м., 2-ой выход из квартиры на запасную лестницу, отдельный выход на чердак (из отгороженного, запирающегося тамбура). Перекрытия смешанные (двутавровые стальные балки). Большие, широкие окна выходят в тихий двор. Несущие стены (толщиной 130 см.) только по периметру квартиры, широкие возможности для перепланировки. Чистый подъезд, все квартиры в котором выкуплены. Проживает интеллигентная публика. В 2006 г. произведен капитальный ремонт квартиры: очистка стен до кирпича, заменены полы и потолки, установлены новые двери и окна. Произведена полная замена системы отопления, канализации и водопровода, проложена новая электропроводка, установлена современная сантехника. Произведено переоборудование под офис: имеется входной тамбур, зона ресепшн, гостевая зона, оборудовано 5 кабинетов различной площади (от 15 до 30 кв.м.). Имеется переговорная комната, кухня-столовая, 2 сан. узла, хоз. помещение. Перегородки выполнены из гипсокартона, что позволяет произвести любую перепланировку квартиры. На данный момент объект арендует французская компания, с которой можно договориться о дальнейшем сотрудничестве. Это помещение для готового бизнеса, а именно: частной клиники, хостел, офис, гостиницу, студия танцев, коворкинг, шоурума, мастерской и т.п. Весной этого года будет произведен ремонт фасада дома и замена коммуникаций в квартирах (помещениях). Помещение в жилом фонде. Документы более 3-х лет (ДКП 2013 г.), 1 взрослый собственник. Свободная продажа.	https://www.cian.ru/sale/commercial/148152497/
9	г. Москва, Лубянский проезд, 5С1	68 000 000	388	175 258	Предлагается к продаже помещение 387,7м по адресу ЦАО, Лубянский пр., д.5, стр.1, 1 мин от метро Лубянка, 5 мин от метро Китай-Город, напротив Политехнического музея. Из них 137 м на 4-м этаже, комната и зал с санузлом, вход с первой линии, в здании находится Федеральное Казначейство и ряд коммерческих организаций, сделан свежий ремонт, охрана. 250,7м - 6 хорошо оборудованных цокольных помещений с отдельной заниженной площадкой, занятых под квест, кафе, кальянную, магазин, лофт. Вход со двора через арку. Общая цена 68 000 000 рублей, из них 28 960 000 руб - единовременный платеж сразу, 39 040 000 руб (% за рассрочку ( 1/3 от ставки рефинансирования ЦБ) - г.Москве с рассрочкой на 3 года.	https://www.cian.ru/sale/commercial/153101617/
10	г. Москва, Мясницкая ул., 15	80 000 000	478	167 364	Помещение свободного назначения. 5 мин. пешком от м. Тургеневская. Помещение расположено в исторической части города на оживленной магистрали, в окружении офисов и учреждений. Огромный клиентский поток. Предлагается как арендный бизнес с доходностью 17% годовых. Арендатор - компьютерный магазин, валютный договор, ежегодная индексация. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Лот 24014	https://www.cian.ru/sale/commercial/153894868/
11	г. Москва, ул. Петровские Линии, 1	25 000 000	91	274 725	Офисное помещение расположено в историческом доме нежилого фонда города на одной из реконструированных в новом пешеходном стиле улиц. Парадный подъезд. Окна на две стороны. Новые установки и вводы электроэнергии. Круглосуточная охрана. Четыре рабочих зоны. Кухня-столовая. Санузел. Серверная-кладовая. Можно организовать до 10 рабочих мест или обустроить шоу-рум, ателье, мастерскую и прочее.	https://www.cian.ru/sale/commercial/148829036/
12	г. Москва, Малый Кисельный пер., 3С2	34 000 000	136	250 000	ОЧЕНЬ интересное предложение. Нежилое помещение с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ на ПЕРВОМ ЭТАЖЕ, свободного назначения, кабинетная планировка, 5 кабинетов и коридор, свой санузел, в помещении выполнен современный качественный ремонт, городские центральные коммуникации, подключено электричество с выделенной мощностью 35кВт, есть 4 МГТС, ЗВОНИТЕ! ицианд https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/	https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/
13	г. Москва, Большая Никитская ул., 24С3	42 000 000	200	210 000	ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ предложение! Помещение с ОТДЕЛЬНЫМ входом, цокольный этаж с ОКНАМИ, высокий ПОТОЛОК 3м, залная планировка, рабочее состояние, вторая линия домов. Дополнительная информация по телефону. ЗВОНИТЕ!	https://www.cian.ru/sale/commercial/9493972/
Минимальное значение				147 000		



№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>5</sup>	Источник информации
	Максимальное значение			275 701		
	Среднее арифметическое значение			214 052		
	Вариация, %			23		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 147 000 руб./кв. м до 275 701 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 214 052 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.14

**Результаты мониторинга рынка предложений о продаже помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>6</sup>	Источник информации
1	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 50	11 908 500	141,0	84 457	Помещение свободного назначения с отдельным выходом на прогулочную зону набережной Москвы реки (высокий пешеходный трафик), планировка кабинетного типа. Окна выходят на обе стороны дома (набережная, Красногорский бульвар) Оформлено право собственности на юридическое лицо, полная стоимость в договор.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151833365/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151833365/</a>
2	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 25	24 180 000	186,0	130 000	Первая линия домов. Хорошие рекламные возможности. Спальный микро район с население 100000 чел. Отличная локация. Полностью свободная планировка, можно сделать один зал во всю площадь. Просмотры в удобное для Вас время. На все вопросы отвечу по телефону. Выход на Красногорский бульвар. Евгений	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/150976085/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/150976085/</a>
3	МО, г. Красногорск, ул. Имени Зверева, 4	11 950 000	140,0	85 357	СРОЧНО продам помещение в Павшинской Пойме! Отдельный вход. Свободное назначение ( был детский сад). Хороший ремонт, 2 санузла, кондиционеры. В собственности более 3-х лет. Один собственник. Полная стоимость в ДКП. Торг возможен. Оперативный показ.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153154837/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153154837/</a>
4	МО, г. Красногорск, ул. Спасская, 4	12 500 000	80,0	156 250	Продается готовый, раскрученный бизнес - Салон Красоты. 1-й этаж жилого дома. Проходное место. Первая линия. Новый, динамично развивающийся микрорайон в Красногорске - Павшинская Пойма. 1 км. от МКАД. Солидное и платежеспособное окружение жильцов микрорайона. Все квартиры в жилых домах - коммерческие, не муниципальные. Салон полностью оборудован, в том числе солярий, оборудование для педикюра, маникюра и т.д. Нежилое помещение свободного назначения, поэтому возможно открытие любого другого направления в бизнесе: магазин, аптека, стоматология и т.д.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/4685542/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/4685542/</a>
5	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 14	24 658 950	293,7	83 960	Первая линия с отдельным входом со стороны Красногорского бульвара, свободное назначение, оформлено право собственности на юр.лицо. Помещение на первом этаже жилого дома, 2014 год постройки. Этаж 1 из 25. Первая линия домов на Красногорском бульваре и прогулочной набережной вдоль Москвы реки. Отдельный вход со стороны улицы. Без отделки. Высота потолков 3.1 м. Материал стен: панельный. Возможное использование: банки, магазин, салон красоты, аптека, медицинский центр и др.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151584184/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151584184/</a>
6	МО, г. Красногорск, ул. Имени Егорова, 3	14 230 000	142,3	100 000	Продажа помещения 142,3 кв.м., по планировке 6 комнат от 15 до 21 кв.м., свободный вход с улицы. Все близлежащие дома заселены, район обжитой (дома первой очереди). Свободное назначение.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale">https://krasnogorsk.cian.ru/sale</a>

<sup>6</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>6</sup>	Источник информации
					Выделенная мощность 22кВт. Собственность 2010 года, собственник 1 физ.лицо. Идеально под: Продуктовый магазин, Обувной магазин, Салон красоты, Медцентр, Клиника, Анализы, Детский магазин, Офис, Канцтовары. ицианд <a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/</a>	/commercial/139146980/
7	МО, г. Красногорск, 4-й мкр, к39	28 146 000	291,0	96 722	Продаётся нежилое помещение, свободного назначения. Очень удачное расположение дома ( у реки), рядом пешеходный мост до метро Мякинино, близко автобусные остановки. Оперативный показ. Есть предложения в других корпусах.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/4522234/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/4522234/</a>
8	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 24	30 000 000	337,0	89 021	Свободная продажа. Спальный микрорайон. Показы в удобное для Вас время. На все вопросы ответчу по телефону. Евгений	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151011565/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151011565/</a>
9	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 25	18 500 000	166,0	111 446	Спасский Мост- это новый современный микрорайон в тихом и живописном месте Павшинской поймы реки Москвы недалеко от МКАД. Микрорайон располагает обширной инфраструктурой: торговые центры, аптека, поликлиника, детский сад, школа, офисные здания, ряд наземных и подземных автостоянок.Комплекс состоит из нескольких корпусов с переменной этажностью от 17 до 30 этажей. На первых этажах домов расположены помещения под офис и культурно-бытового обслуживания. Удобная транспортная развязка.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/1040118/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/1040118/</a>
10	МО, г. Красногорск, ул. Спасская, 1к1	20 295 000	184,0	110 299	Продается нежилое помещение на 1-ом этаже жилого дома (ЖК Спасский Мост), ДДУ, отдельный вход. Новостройка. Без отделки.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/4272624/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/4272624/</a>
11	МО, г. Красногорск, бул. Павшинский, 1	9 500 000	74,3	127 860	Продается нежилое помещение на первом этаже 17-ти этажного дома. Отличная транспортная доступность, 15 мин. пешком до м. Мякинино или 10 мин. транспортом до м. Тушинская. Развитая инфраструктура, рядом детский сад, школа, магазины, банки, г/к Снежком, прогулочная зона-набережная. Просторная квартира в собственности более 3 лет, один собственник.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/7293922/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/7293922/</a>
Минимальное значение				83 960		
Максимальное значение				156 250		
Среднее арифметическое значение				106 852		
Вариация, %				22		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7) и ближайшем окружении, варьируется от 83 960 руб./кв. м до 156 250 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 106 852 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.15

**Результаты мониторинга рынка предложений о продаже помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>7</sup>	Источник информации
1	г. Москва, ул. Крупской, 11	39 000 000	258,8	150 696	Первая линия. Два свободных входа. Помещение с евроремонтом. Возможно под магазин, салон красоты, ресторан и т.д. На сегодняшний день используется как арендный бизнес. Назначение помещения: нежилое. Все коммуникации центральные: Вода горячая и холодная; канализация; электричество 40 кВт.; интернет; 2 с/у. В собственности с 2009 на основании Договора купли-продажи.	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/147837562/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/147837562/</a>
2	г. Москва, ул. Удальцова, 16	25 100 000	195,4	128 454	Встроенное помещение на цокольном этаже жилого дома (высокий уровень). Расположено в жилом массиве в ВАО, район Проспект Вернадского. Общая площадь: 195,4 м <sup>2</sup> Высота потолков: 2,75 м Планировка: свободная Разрешенная мощность 12 кВт. Расположение: смешанно изолированное Помещение имеет: 1 входную группу и витринные окна Наличие инженерных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество. Транспортная доступность: Ближайшие станции метро Проспект Вернадского (5 минут пешком) Ближайшая транспортная магистраль- Проспект Вернадского Удаленность от ТТК 6 км.	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/153607084/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/153607084/</a>
3	г. Москва, ул. Вавилова, 91К1	45 000 000	376,1	119 649	Продается офисное помещение на 1 этаже 9-ти этажного дома. Отдельный вход, возможность разместить пост охраны или ресепшн. Большие окна обеспечивают естественное освещение рабочего пространства. Спокойное место в непосредственной близости от улиц Вавилова, Гарибальди, Ленинского проспекта и Профсоюзной. Имущество приобретается продавцом на официальных публичных торгах, что гарантирует юридическую чистоту сделки. Для покупателя предлагается заключение договора купли-продажи будущей вещи с последующим переоформлением права собственности. Предложения по договору купли-продажи от покупателя рассматриваются.	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/153735374/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/153735374/</a>
4	г. Москва, ул. Строителей, 11К3	18 000 000	86,0	209 302	Продается офисное помещение на первом этаже жилого дома. Кабинетная планировка. Вторая линия домов. Вход через подъезд. Хорошее состояние. Пять комнат.	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/153976663/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/153976663/</a>
5	г. Москва, ул. Вавилова, 91К1	30 000 000	159,8	187 735	Продается офисное помещение на 1 этаже 9-ти этажного дома. Отдельный вход. Большие окна обеспечивают естественное освещение рабочего пространства. Спокойное место в непосредственной близости от улиц Вавилова, Гарибальди, Ленинского проспекта и Профсоюзной. Имущество приобретается продавцом на официальных публичных торгах, что гарантирует юридическую чистоту сделки. Для покупателя предлагается заключение договора купли-продажи будущей вещи с последующим переоформлением права собственности. Предложения по договору купли-продажи от покупателя рассматриваются.	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/153735435/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/153735435/</a>
6	г. Москва, ул. Крупской, 8К1	29 845 000	235,0	127 000	ПСН. Отремонтированное полуподвальное помещение (магазин, парикмахерская, бытовые услуги, шоу-рум, интернет-магазин) с отдельным входом и окнами в приямках. В собственности с 2002 года. Выгодное предложение по открытию магазина шаговой доступности. Помещение расположено не ближе 150 м от детских учреждений. Прямая продажа. Торг при осмотре. Торговое оборудование в подарок.	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/150755377/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/150755377/</a>
7	г. Москва, Ленинский просп., 72/2	19 990 000	270,0	74 037	Предлагается многопрофильное помещение. Полная стоимость в ДКП. Замечательное место. Ленинский проспект. До метро Университет 10 минут пешком. Два отдельных входа. Высокие потолки. Более подробная информация по телефону.	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/150138609/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/150138609/</a>
8	г. Москва, Профсоюзная ул., 17К3	19 990 000	107,0	186 822	КЛАССНЫЙ ОФИС 107 кв.м. в непосредственной близости от Метро Профсоюзная. Удобное проходное место. Отдельный вход. Цоколь с окнами. Евроремонт. Высококачественные отделочные материалы. Чисто. Комфортно. Представительно. По-домашнему уютно. Всё продумано до мелочей и делалось для	<a href="https://www.ciann.ru/sale/commercial/15376896/">https://www.ciann.ru/sale/commercial/15376896/</a>

<sup>7</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>7</sup>	Источник информации
					себя. Четыре линии телефонов МГТС. Пожарная и вневедомственная Охрана. Полная сумма в Договоре прямой купли-продажи. Собственник - физическое лицо.	2/
9	г. Москва, Ленинский просп., 64/2	24 999 910	130,0	192 307	Лот: 350798. Помещение свободного назначения. на Ленинском пр-те (м Университет), 1 я линия домов, 1 этаж жилого дома, отдельный вход с торца здания (50 метров от дублера проспекта), планировка: 2 зала, 2 холла, 2 с/у. Три отдельных входа. На данный момент помещение с арендатором Детский Центр.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153890867/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153890867/</a>
10	г. Москва, Черемушкинский проезд, 3К2	17 500 000	130,0	134 615	Подвал с окнами. Собственность. Отличное состояние, кондиционеры, видеонаблюдение. Готовый арендатор - 160 000 в месяц.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151253563/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151253563/</a>
11	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, 17К1	34 000 000	203,2	167 323	Лот 16325. Помещение нежилое, свободного назначения. Площадь 203,2 кв.м., возле метро Академическая. Первая линия у дороги, хороший автомобильный и пешеходный трафик. В помещении два отдельных входа, основной и погрузочно-разгрузочный. Удобная планировка: два зала по 75 кв.м. каждый, подсобное помещение 17,6 кв.м., и складское 29,2 кв.м., есть возможность сделать еще один торговый зал площадью 50 кв.м., Хороший арендный бизнес., оформлена лицензия на розничную продажу алкогольной продукции по 2019 год включительно. Помещение оформлено в собственность, весь пакет документов в порядке. Рядом большой жилой массив. Идеальное место под сдачу в аренду розничным сетям. Торг предметный непосредственно с собственником, после просмотра.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153836581/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153836581/</a>
12	г. Москва, Новочеремушкинская ул., 9	19 000 000	116,0	163 793	Роман. Продажа помещения свободного назначения 116 м2. 1-я линия домов, отдельный вход, 6 кабинетов, пожарно-охранная сигнализация, видеодомофон. кондиционирование. Все необходимые коммуникации. Имеется действующий арендатор (краткосрочный договор). Лот: 77-501-663	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152741796/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152741796/</a>
Минимальное значение				74 037		
Максимальное значение				209 302		
Среднее арифметическое значение				153 478		
Вариация, %				25		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17) и ближайшем окружении, варьируется от 74 037 руб./кв. м до 209 302 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 153 478 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.16

**Результаты мониторинга рынка предложений о продаже помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>8</sup>	Источник информации
--------	----------------	-------------------------------------	----------------	---	------------------------------------	---------------------

<sup>8</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>8</sup>	Источник информации
1	г. Москва, ул. Зацепа, 22	16 000 000	83,00	192 771	Лот: кн-0015759 ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ на ПРОДАЖУ м. Павелецкая, 1 минута пешком, ул. Зацепа д.22 Продается помещение свободного назначения общей площадью 83 кв.м. 1-я линия домов. Отдельный вход с улицы Зацепа. Проходное и проездное место. Располагается на цокольном этаже жилого дома. Есть окна. Кабинетная планировка. Есть несколько "мокрых точек", с/у. Высота потолков 2,8м. Помещение с хорошим ремонтом. Имеется кондиционирование, вентиляция, пожарная сигнализация. Действующий салон красоты. Возможна продажа со всем оборудованием. Помещение находится в ипотеке от города под 3% годовых на 5 лет (сумма ипотеки 7 млн. рублей). Стоимость 16 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните. Департамент Коммерческой недвижимости. Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154018708/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154018708/</a>
2	г. Москва, Пятницкая ул., 76	18 000 000	100,00	180 000	ОЧЕНЬ интересное предложение! Помещение с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ, цокольный этаж с ОКНАМИ, ВЫСОКИЕ потолки h=3м, хорошее состояние. Рядом метро, очень оживленная улица, пешеходная зона ул.Пятницкая, свободное назначение, есть все коммуникации, рассрочка на часть суммы. Дополнительная информация по запросу. Звоните!	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/</a>
3	г. Москва, Большая Татарская ул., 44	15 900 000	68,00	233 824	Первая линия, отдельный вход, возможно использовать под торговлю и бытовые услуги. Есть арендатор спа-салон. Стабильный доход.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/5733268/">https://www.cian.ru/sale/commercial/5733268/</a>
4	г. Москва, 1-й Щипковский пер., 25	11 000 000	56,20	195 730	Помещение общей площадью 56.2 кв. мот м Серпуховская 5 мин пешкомрасположено в жилом здании на 1 этаже.территория дома огорожена. Пол и стены выложены керамогранитом. Идеально подходит для творческой мастерской, офиса. Свободная продажа, в собственности более 3 лет. Лот 5019	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152145297/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152145297/</a>
5	г. Москва, Большая Пионерская ул., 46	30 700 000	125,90	243 844	Помещение находится на первом этаже девятиэтажного жилого дома, общей площадью 125,9 кв. м. помещение I. Планировка помещения свободная. Расположение помещений смешанно-изолированные. Помещение имеет входную группу. Высота потолков 2,76 метров. Разрешено присоединение - установленной мощности 70 кВт. - единовременной 42 кВт - Напряжение 380/220 В. В помещение заведены следующие коммуникации: Электричество Водоснабжение Водоотведение Отопление Объект продажи расположен в районе Замоскворечье на первой линии. Ближайшая станция метро Серпуховская. (8 минут пешком) Ближайшая крупная автомагистраль: Садовое кольцо Район преимущественно жилой застройки с объектами социального назначения.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/</a>
6	г. Москва, Крымский туп., 6	21 400 000	107,00	200 000	Цокольный этаж жилого дома с большими окнами Три минуты пешком от метро Отдельный вход, пожарный выход Потолки 3,4 м Возможность зальной планировки Выделенная эл. мощность - 15 кВт Возможность рекламной вывески Вознаграждение и гарантии агенту.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149749354/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149749354/</a>
7	г. Москва, Крымский туп., 6	28 400 000	142,00	200 000	Цокольный этаж жилого дома с большими окнами Три минуты пешком от метро Отдельный вход, пожарный выход Потолки 3,4 м Возможность зальной планировки Выделенная эл. мощность - 15 кВт	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149749354/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149749354/</a>

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>8</sup>	Источник информации
					Возможность рекламной вывески Вознаграждение и гарантии агенту.	
8	г. Москва, Космодамианская наб., 40/42с3	31 000 000	167,00	185 629	Объектом занимается Гарик. Продажа двух уровневых помещений общей площадью 167 кв.м на первом этаже жилого дома, 5 кабинетов 3 сан узла.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151892288/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151892288/</a>
9	г. Москва, Краснохолмская наб., 13С1	99 999 999	400,00	250 000	Помещение свободного назначения (первая линия) в сталинском доме. Помещение имеет два входа с улицы и со двора, высота потолков более 4 метров. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Как в самом доме, так и в близлежащих домах жильцы с высоким уровнем материального достатка. Идеально под банк, клиентский офис, медицину, торговлю, услуги и т.д).	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151543513/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151543513/</a>
10	г. Москва, Садовническая ул., 57АС1	25 400 000	102,00	249 020	Помещение свободного назначения, отдельный вход, своя мокрая точка, высокие потолки.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149591822/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149591822/</a>
11	г. Москва, Абельмановская ул.	21 000 000	110,00	190 909	Москва, Таганский, Абельмановская улица, продается ПСН, общ. пл. 110, цоколь/8 этаж, Шикарное предложение. Основные причины для покупке данного помещения: 1)Первая линия домов. 2)Жилой дом, огромный жилой массив. 3)Отдельный вход с улицы. 4)Полноразмерные окна со световыми колодцами. 5)5 кабинетов разной площади. 6)Зона ресепшен, санузел. 7)Хороший ремонт плитка + ламинат, система вентиляции.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149667358/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149667358/</a>
Минимальное значение				180 000		
Максимальное значение				250 000		
Среднее арифметическое значение				211 066		
Вариация, %				13		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 180 000 руб./кв. м до 250 000 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 211 066 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.17

**Результаты мониторинга рынка предложений о продаже помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>9</sup>	Источник информации
1	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д.16	3 300 000	44,0	75 000	В центре города в здании класса А по ул. Державинская д.16 А офисное помещение с отличной отделкой, подсобное помещение(туалет). В собственности. Рассмотрим любую форму оплаты.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152864633/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152864633/</a>

<sup>9</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.



№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>9</sup>	Источник информации
2	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, 103	7 000 000	128,0	54 688	Три отдельных помещения на втором этаже и одно на первом. Отдельный вход с ул. Советской. Индивидуальное отопление.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177015152">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177015152</a>
3	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Карла Маркса д. 148а	4 350 000	70,0	62 143	Продаётся помещение пл. 70м. Помещение находится в цокольном этаже элитного жилого дома, территория двора огорожена. Дом расположен на пересечении улиц К.Маркса и Державинской. Центр города. Помещение имеет два изолированных выхода, 5 окон. Помещение состоит из 2х комнат. Одна-16м, другая-48м. Высота потолков 3м. 20см. Имеется пожаро-охранная сигнализация, видеодомофон, два кондиционера. Хороший ремонт, удобная транспортная развязка.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177864574">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177864574</a>
4	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская/ул. Карла Маркса, д. 7/1	12 332 000	226,2	54 518	ПАО Сбербанк проводит процедуру реализации нежилого помещения, расположенного по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Астраханская/ ул. Карла Маркса, дом 7/1, помещение №92. Общая площадь реализуемого помещения 226,2 кв.м. Заявки на приобретение объекта принимаются по адресу: г. Тамбов, ул. Карла Маркса, д.130, каб.311 Отопление: Центральное Водоснабжение: Центральное Канализация: Центральная Горячее водоснабжение: Местное Техническое состояние здания: Хорошее	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-178059279">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-178059279</a>
5	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Свободная д. 14	3 470 000	100,0	34 700	ул.свободная. о/п 96,4 кв.м. есть другие площади. о/п 98.1кв.м, 84,5 кв.м, 130,6 кв.м. 97,8 кв.м., 130,6 кв.м. № на плане 1, 5,17,20 цена: 36т.р. за кв.м.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-168725663">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-168725663</a>
6	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Студенческая, 14	8 500 000	147,2	57 745	Продается нежилое помещение в деловом центре города, 147,2 кв. м. с шикарным ремонтом в стиле прованс с арендатором.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-161546185">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-161546185</a>
7	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. интернациональная, д. 69	2 600 000	64,0	40 625	Продается помещение свободного назначения, расположенное в 100 метрах от остановки общественного транспорта. Общая площадь –64 кв. м. Помещение торцевое, идеально подходит под любой вид деятельности: магазин, банк, аптеку, салон, офис и т.д. Отличный рекламный потенциал: возможность размещения вывески. Дом расположен на первой линии оживлённой улицы ,что увеличивает проходимость и покупательную способность (хороший пешеходный и автомобильный трафик, густо заселенный жилой массив...) Более подробная информация по телефону. Звоните!	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-176893871">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-176893871</a>
8	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, 96/14	3 962 000	113,2	35 000	Продается помещение, цокольный этаж, отдельный вход, 3 фазы, бывший сервисный центр по ремонту оргтехники, возможно использовать под кальянную, закусную, торговую-офисную деятельность. ТОРГ! ИПОТЕКА, РАССРОЧКА!	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-171499477">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-171499477</a>
9	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Пионерская, д. 24	4 100 000	73,7	55 631	-	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-tambov-</a>

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>9</sup>	Источник информации
						176729350
10	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, 146а	3 500 000	100,0	35 000	Помещение под офис (100м2) в центре города. Державинская 146а. Заезд со стороны ул. Карла Маркса. Электричество, вода, газовое отопление. Здание и земля в собственности. Все коммуникации новые. Кондиционеры. Пожарно-охранная сигнализация. Есть постоянный арендатор.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tambov-153333449">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tambov-153333449</a>
11	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Ново-стремянная, 4б	3 500 000	110,0	31 818	Продается отдельностоящее офисное здание площадью 110м2. Земля и помещение в собственности. 5 кабинетов, 2 хозяйственных помещения, санузел. 2 входа. Рассмотрю варианты обмена	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tambov-178136080">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tambov-178136080</a>
Минимальное значение				31 818		
Максимальное значение				75 000		
Среднее арифметическое значение				48 806		
Вариация, %				29		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4) и ближайшем окружении, варьируется от 31 818 руб./кв. м до 75 000 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 48 806 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.18

**Результаты мониторинга рынка предложений о продаже помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
1	Тамбовская область, г. Тамбов, Моршанское ш., 2А	7 949 882	361,8	21 973	Продам коммерческую недвижимость (продажа от юр.лица) : второй этаж, трехэтажного административного здания; общей площадью: 361,8 кв.м.;11 изолированных помещений( возможность переоборудования под торговый зал); туалет; центральное отопление, заведено отдельно от 1-го и 3-го этажей здания; центральный водопровод; центральная канализация; материал стен, кирпич; ж/б перекрытия; вход со стороны Моршанского шоссе; земля в собственности; территория огорожена. ицианд <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/">https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/">https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/</a>
2	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, 202	390 000	16,0	24 375	Продам офис расположенный на 2 этаже площадью 16 кв. метров. Есть возможность приобретения дополнительных комнат (до 9 штук), в том числе кухни. Возможен обмен на жилую недвижимость,	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tambov-178136080">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-tambov-178136080</a>

<sup>10</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
					автомобиль, другие варианты. Собственник.	mercheskayane dvizhimost-na-prodazhu-tambov-167341396
3	Тамбовская область, г. Тамбов, Монтажников проезд, 2г	12 488 000	446,0	28 000	Расположено на первом этаже с отдельным входом	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177062272">http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177062272</a>
4	Тамбовская область, г. Тамбов, Монтажников проезд, 2г	18 592 000	664,0	28 000	Второй этаж. Отдельный вход.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177062746">http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177062746</a>
5	Тамбовская область, г. Тамбов, б. Энтузиастов, д. 2а	3 700 000	100,0	37 000	Продам несколько помещений общей площадью 100кв.м подойдет под любой вид деятельности, от небольшого производства до гостиницы, на данный момент там размещается офис. Все помещения находятся в одном месте под общей дверью. Возможна продажа по отдельности, но цена будет дороже за кв.м. Реальному покупателю хороший торг!!!	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677">http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677</a>
6	Тамбовская область, г. Тамбов, Пролетарская/Интернациональная	4 000 000	300,0	13 333	Продам помещение свободного назначения (расположение под банком Уралсиб)Первая линия, большой пешеходный трафик, рядом остановка.Цокольный этаж, частичный ремонт. Подойдет для салона красоты, фитнес центра, магазина и тд. Некоторые кабинеты отделаны керамической плиткой. Продаётся срочно! Разумный торг уместен. Продаёт собственник	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-170389140">http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-170389140</a>
7	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Сенько, 20/170	6 500 000	320,0	20 313	Сдам в аренду или продам помещение свободного назначения -общей площадью 320 м² . Есть все коммуникации, можно использовать как офисное, складское, торговое помещение. Все подробности по телефону и при осмотре. Цена 6 500 000- торг.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-168723835">http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-168723835</a>
8	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская	3 705 000	130,0	28 500	помещение с отдельным входом, все удобства, индивидуальное отопление, 3/3 кирпич	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177117128">http://www.dofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-tambov-177117128</a>
9	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Чичерина, 54а	3 500 000	116,9	29 940	Продается помещение в благоустроенном районе, находящееся на 1 линии. Площадь помещения по кадастровому паспорту 116.9. Цоколь.Вода, санузел, отопление, вентиляция - все есть. Трехфазная электроэнергия по меди 10 мм в кв. Собственник. Документы для продажи готовы.	<a href="https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/pridam_pomeschenie_svodobodnog_o_naznacheniya_116.9_m_911386914">https://www.avito.ru/tambov/kommercheskaya_nedvizhimost/pridam_pomeschenie_svodobodnog_o_naznacheniya_116.9_m_911386914</a>
Минимальное значение				13 333		

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>10</sup>	Источник информации
	Максимальное значение			37 000		
	Среднее арифметическое значение			25 715		
	Вариация, %			26		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2) и ближайшем окружении, варьируется от 13 333 руб./кв. м до 37 000 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 25 715 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.19

**Результаты мониторинга рынка предложений о продаже помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>11</sup>	Источник информации
1	г. Москва, ул. Верхние Поля, 36К2	9 300 000	77,5	120 000	Продается нежилое помещение на первом этаже жилого дома с отдельным входом. 10 минут пешком от метро Люблино и Братиславская. Жилой сектор. Рядом детский сад, школа и поликлиника постоянный пешеходный трафик. Общая площадь 77,5 кв.м, кабинетная планировка, есть возможность перепланировки, отдельный - с/у, хорошее состояние, есть все коммуникации, телефония, электрическая мощность 8.46 кВт, высота потолков 2,70 м. Favorite Home	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149646151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149646151/</a>
2	г. Москва, Люблинская ул., 54/3	19 000 000	170,0	111 765	D 2190 Предлагается на продажу помещение свободного назначения 170 м2. Расположено в цокольном этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельный вход с 1-го этажа, 1-я линия домов, вечерняя сторона, потолки 2,9 м, рекламное пространство на фасаде, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик, место для парковки. Планировка - сетка колонн. Есть окна в приемках (выходят во двор). Соседи: супермаркет "Дикси", магазин "Красное и Белое", магазин "Цветочный салон", магазин для взрослых "Адам и Ева". Помещение в данный момент свободно. Отлично подойдет как под офис, так и под торговлю. Общий объем электроэнергии на все помещение 25 кВт. Чистый БТИ. Присутствуют все необходимые коммуникации. Жилой массив. Документы полностью готовы к сделке. Возможна аренда.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152105713/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152105713/</a>
3	г. Москва, Ставропольская ул., 62	12 150 000	121,2	100 248	Срочно продается помещение свободного назначения, площадью 121,2 м.кв., 6 м.п. от метро Люблино. 1-й этаж жилого дома. Отдельный вход. 6 изолированных комнат, холл, коридор, 2 Санузла, 2 душевые кабины, кухня. Кондиционеры во всех комнатах. Автоматические роль ставни на окнах. Установлены приборы водо и электро учета. Помещение в хорошем состоянии. Свободная парковка. Подходит для размещения торговых площадей, офиса, сферы обслуживания, образовательных, медицинских учреждений и хостела. Отличная планировка. 12150 000 р. Торг.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153741053/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153741053/</a>
4	г. Москва, Совхозная ул., 10К1	8 000 000	55,0	145 455	Продается помещение своб. назнач. 2-комн на 1 этаже 14-го здания. Площадь 55 кв.м. В хорошем состоянии, городской телефон, машиноместо, есть интернет. Код 943618	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153767895/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153767895/</a>

<sup>11</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Цена предложения с учетом НДС, руб.	Площадь, кв. м	Цена предложения с учетом НДС, руб./кв. м	Описание (объявление) <sup>11</sup>	Источник информации
5	г. Москва, ул. Марьинский Парк, 9К2	20 000 000	160,0	125 000	Продается помещение свободного назначения общей площадью 160 кв2 м. Братиславская, 15 минут пешком, ул. Марьинский Парк д9, к2. Первый этаж жилого дома, первая линия домов, первая линия домов, два отдельных входа 6 изолированных помещений 34, 21, 17, 13,10, 8 кв.м холл 26 кв м.сан. узел, подсобки, коридор, Потолки 3м., выделенная энергопотребность 15 кВт. МАП 110 000 руб. в месяц плюс коммунальные платежи.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152750037/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152750037/</a>
6	г. Москва, ул. Верхние Поля, 38К1	4 700 000	36,3	129 477	Продается нежилое помещение на первом этаже жилого дома серии П44-Т. Шаговая доступность от двух станций метро Братиславская и Люблино. Сделан косметический ремонт, возможность оборудовать отдельный вход. Без перепланировок. Все документы для любой формы сделки.Бонус агенту.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152920834/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152920834/</a>
7	г. Москва, ул. Верхние Поля, вл38к1	4 600 000	36,0	127 778	Срочно!Продается нежилое помещение расположенное на 1-ом этаже 16-ти этажного жилого дома. Назначение помещения - свободное, можно использовать под офис, отлично подойдет под салон красоты, барбер шоп, турфирму, пункт выдачи товаров интернет магазина и т.д. Вход через подъезд. Есть возможность сделать отдельный вход с улицы. Окна во двор. Удобное месторасположение,хорошая проходимость. Очень выгодный вариант в плане инвестиций.Закончен ремонт,установлена новая сантехника.Разумный торг.Оперативный показ.Агенту бонус !	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152892745/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152892745/</a>
8	г. Москва, Люблинская ул., 127/1	9 300 000	74,0	125 676	Цена от собственника. ТОРГ на месте. Помещение расположено на первом этаже жилого дома.( первая линия домов, отдельный вход со двора). Идеально подходит для магазина( в том числе получение алкогольной лицензии), салона красоты или детского развивающего центра. Помещение имеет центральные коммуникации: эл/энергию, отопление, хол. воду, канализацию, МГТС. Окна стеклопакеты, на них эл/жалюзи. Хорошее состояние ремонта, высокие потолки от 4м. Кабинетная система, возможна перепланировка.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153807892/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153807892/</a>
9	г. Москва, Совхозная ул., 8	9 950 000	68,0	146 324	Продается нежилое помещение,свободного назначения,на первом этаже жилого дома с отдельным входом.Общая площадь 68 кв.м,состояние хорошее ,кабинетная планировка,утепленная лоджия с подогревом пола,кондиционеры рабочие,все коммуникации,две телефонные линии.Собственность с 2004 года,договор купли-продажи нежилого помещения.Возможна продажа по ипотеке.Торг.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150727254/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150727254/</a>
10	г. Москва, Братиславская ул., 27К2	6 200 000	53,0	116 981	Внимание - очень интересное предложение! Продается нежилое помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже 17-этажного жилого дома. Высота потолков 2,8 метра. Помещение находится в 12 мин. пешком от метро Братиславская и 15 мин. пешком от метро Марьино. Общая площадь 53 кв.м. - две комнаты 18 кв.м и 13 кв.м., санузел, подсобное помещение 8 кв.м., общий холл (вестибюль) 22 кв.м. с другим соседним помещением (детский центр), отдельный вход. Идеально подходит для сферы услуг (в данный момент помещение арендует салон красоты). Свободная продажа, более 3-х лет в собственности (выкупили у города). Оперативный показ. Быстрый выход на сделку.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151258399/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151258399/</a>
Минимальное значение				100 248		
Максимальное значение				146 324		
Среднее арифметическое значение				124 870		
Вариация, %				11		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 100 248 руб./кв. м до 146 324 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 124 870 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.20

**Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>12</sup>	Источник информации
1	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	584,0	21 830	Лот 102 Помещение класса В+. Историческом особняке. Современные инженерные системы. кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция. Сигнализация, система пожаротушения. Высота потолков - 3 метра. Кабинетная планировка С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Инфраструктура: Ресторан, Банк. Стихийная парковка. Круглосуточный доступ. Лифты: 0шт. . Провайдеры: Возможно заведение любого провайдера. Свободные площади: Этаж: 3, площадь: 589 м2. (качественный ремонт). Арендная ставка 18500 руб/м2/год, не включая НДС. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Срок аренды - 1-5 лет. Помесячная оплата. Платная парковка рядом со зданием	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153918907/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153918907/</a>
2	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	110,0	30 000	Лот 25143 Сдаю офис 110 кв.м., цена 30000 рублей за кв.м., евро ремонт, 3 кабинета, ресепшен, кухня. Интернет, телефония. Презентабельная входная группа. Возможно под представительство иностранной компании. После ремонта. Рядом метро. Пропускной режим в здании. Пешая доступность. В стоимость входит НДС, к/у, электричество. Марина Викторовна, доб. 141, ЛОТ 25143	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153902998/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153902998/</a>
3	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	95,0	30 000	Лот 154570 Сдаю офисное помещение в БЦ площадью 95 кв.м., 4 кабинета, состояние после ремонта, ламинат, подвесные потолки, с/у, интернет, телефония, пешая доступность от метро. Юридический адрес предоставляют. Презентабельная входная группа. Марина Викторовна, доб. 141, ЛОТ 154570	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153902802/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153902802/</a>
4	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 19С1	172,0	21 240	Сдается помещение в центре Москвы, третий этаж, вход через общий подъезд, кондиционер, 2 с/узла, планировка комнатная. Ранее помещение занимал хостел. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Арендный каникулы, рассмотрим хостел в тч.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153103374/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153103374/</a>
5	г. Москва, ул. Рождественка, 6/9/20С1	387,0	37 000	Аренда помещения, расположенного рядом с м. "Кузнецкий Мост". Г. Москва, ул. Рождественка, д. 6/9/20, стр.1 Общая площадь - 387 кв.м., 2-ой этаж 4-х этажного административного здания. Вход с улицы Рождественка. В помещении имеется: 1. волоконно-оптическая линия связи (интернет + телефонная АТС), 2. система вентиляции в офисе; 3. кондиционеры в каждом помещении, 4. бронированный пост охраны, 5. Система контроля доступа; 6. Внутренняя система видеонаблюдения. 7.Электричество 210 кВт тел для связи : 8 901 519 05 63 Дмитрий, для коллег есть бонус.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150752119/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150752119/</a>
6	г. Москва, Неглинная ул.	309,0	25 000	Номер объекта: 70-38980 Предлагается в аренду офисный блок площадью 309 кв. м в отдельно стоящем здании класса А. Месторасположение - м. Кузнецкий мост. Планировка смешанная. В помещении есть свои санузлы. Климатическая инфраструктура - центральная вентиляция, сплит-системы. Финансовые условия: Стоимость аренды - 25 000 руб. за 1 кв. м. в год, включая НДС. Эксплуатационные расходы входят в стоимость арендной платы. Депозит 1 мес. Предоплата 1 мес. Форма договора - договор с собственником. Срок договора - 11 мес. с пролонгацией. 3 м/м входят в стоимость.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153894709/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153894709/</a>
7	г. Москва, Звонарский пер., 7С2	107,0	23 002	Лот 1542 БЕЗ КОМИССИИ!ПРЯМАЯ АРЕНДА!8-964-593-38-82. Офисный особняк в нескольких минутах от м.Кузнецкий мост,м.Трубная,м.Лубянка.Огороженная и охраняемая территория.Видеонаблюдение.Предлагается офисный блок после ремонта на мансардном этаже. Вентиляция:Приточно-вытяжная ; Кондиционирование:Центральное ; Планировка: СмешаннаяОтделка: За выездом арендатора, Этаж 4 - 107 м2.Арендная ставка:19493 руб/м2/год, указанная цена без учета НДС.В арендную ставку включены все коммунальные и эксплуатационные платежи.Отдельно оплачивается:телефония и интернет.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153879867/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153879867/</a>

<sup>12</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>12</sup>	Источник информации
8	г. Москва, Рождественский бул., 10/7	100,0	24 000	БЕЗ КОМИССИИ! Предлагается в аренду помещение , на цокольном этаже, 2 входа, доступ круглосуточный, большая мощность, пешей доступности 5 станций метро, окружение- офисы, учебные заведения, жилой массив. под ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, кроме общепита! Напротив Нового Торгового центра на Рождественском бульваре! 8966 328 18 80.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153102073/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153102073/</a>
9	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, 20С2	200,0	24 000	Вашему вниманию предлагается помещение свободного назначения с отдельным входом и качественным капитальным ремонтом. Подход со стороны Большой Дмитровке. В помещении имеется приточно-вытяжная вентиляция, системы кондиционирования воздуха, 15 кВт электричества, пожарная сигнализация, интернет, видеонаблюдение, три входа. Оперативный показ, быстрый выход на сделку.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153214138/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153214138/</a>
10	г. Москва, Малый Гнездииковский пер., 10	100,0	21 480	Сдается помещение свободного назначения 100 кв м. Прямая аренда. Исторический центр Москвы. Приятная арендная ставка. Юридический адрес. . Бесплатная парковка . Помещение расположено на цокольном этаже дореволюционного дома. Круглосуточный доступ. Первый этаж нежилой: салон красоты, кафе. 2 входа: Отдельный вход (со двора) и через подъезд. 2 телефонных линии, интернет! Санузел. Идеально подойдет под офис, шоурум, интернет магазин, учебный центр, салон красоты, йога студию, детский центр, фото студию. Район с развитой инфраструктурой, в шаговой доступности: торговые центры, супермаркеты, банки, фитнес центры, кинотеатры, развлечения и т.д. Без посредников.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152563288/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152563288/</a>
11	г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 12/3С1	441,0	23 061	Помещение свободного назначения. 5 мин. пешком от м. Кузнецкий мост. Помещение свободного назначения расположенное в непосредственной близости от метро. Помещение находится в подвале административного здания. Приточно-вытяжная вентиляция, высокие потолки. Отдельный вход с территории на ул. Пушкинская. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк. Лот 25437	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153890978/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153890978/</a>
12	г. Москва, ул. Большая Лубянка, 16С3	212,0	27 000	Третий этаж особняка, вторая линия. Есть парковка. Этаж изолирован, 1 вход с общей лестницы. Хороший ремонт. Кабинетная планировка. Парковка в хода, выделяют 2 машиноместа. Охрана. Просторные, светлые кабинеты. В цену включены комм. расходы. Собственность, прямая долгосрочная аренда. Более подробную информацию можете уточнить по телефону.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151723246/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151723246/</a>
13	г. Москва, ул. Малая Лубянка	61,5	23 415	Москва, Красносельский, улица Малая Лубянка , сдается Офис, общ. пл. 61.5, 1/7 этаж, Отличное помещение под офис, 1-ый этаж, общая входная группа, высокие потолки-3.5м, помещение состоит из 4-х комнат, су, показ оперативно, звоните	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/148152946/">https://www.cian.ru/rent/commercial/148152946/</a>
14	г. Москва, Малый Кисельный пер., 3С1	196,4	21 124	Лот 36273. Белоусова Ольга. Офис на Малом Кисельном переулке дом 3. Помещение свободного назначения. ПОД ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. Общая площадь 196,4. Большие комнаты, после ремонта. Отопление, кондиционирование, климат контроль, горячая холодная вода, 2 туалета, душ. ДВА УРОВНЯ 1 этаж + цоколь с окнами, лестница внутри. Помещение полностью изолировано, 3 отдельных входа с Малого Кисельного пер. и Кисельного тупика. Есть 2 Телефона МГТС, видеодомофоны. Три парковочных места (возможно более) по пропускам бесплатно. МЕТРО КУЗНЕЦКИЙ МОСТ, ТРУБНАЯ, ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР, ЧИСТЫЕ ПРУДЫ, ТУРГЕНЕВСКАЯ, СРЕТЕНСКИЙ БУЛЬВАР В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ. Возможно размещения рекламы на фасаде.  Поможем в переговорах с собственником, организуем оперативный показ, звоните! ицанд <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150235250/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150235250/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150235250/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150235250/</a>
15	г. Москва, Милютинский пер., 15	171,0	21 012	Объектом занимается Гарик. Сдаётся в аренду помещение в административном здании на Милютинском пер 15/24 стр6/6А. Отдельный вход с улицы, 1-й этаж, площадью 171 кв.м. 1 место на парковке. Стандартная отделка, требуется косметический ремонт. Каникулы.  Здание оборудовано системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции. Более обширная информация по телефону.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153149444/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153149444/</a>
16	г. Москва, Тверская ул., 12С2	230,0	20 868	Лот 133620. Объектом занимается Александр. Сдается в аренду нежилое помещение Общей площадью 230 кв.м. Характеристика имущества: нежилое помещение расположено на первой линии домов , 3-й этаж 5-ти этажного жилого дома (Сталинка), хорошая планировка, отдельный вход с лесничной площадки, состояние хорошее. Развита инфраструктура. Отличный автомобильный и пешеходный трафик. В 5 минутах станции метро Тверская, Чеховская, Пушкинская. Целевое назначение помещения свободное. Идеально подходит под мед. центр, клинику , гостиницу , хостел, офис и т. д. Ниже предоставлен план БТИ.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153898415/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153898415/</a>
Минимальное значение			20 868		



№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>12</sup>	Источник информации
	Максимальное значение		37 000		
	Среднее арифметическое значение		24 627		
	Вариация, %		18		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 20 868 руб./кв. м в год до 37 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 24 627 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.21

**Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>13</sup>	Источник информации
1	МО, г. Красногорск, бул. Павшинский, 3	110,0	12 000	Сдается в аренду помещение свободного назначения в Красногорске, Павшинский б-р д. 3. Помещение состоит из 4-х отдельных комнат площадью 15,9, 19,8, 14,6, 23,7 кв. м. Возможно использование под офис, детский центр, мелкую мастерскую, ремонт техники. Предпочтение отдается арендаторам связанным с детьми. В помещении сделан косметический ремонт. Район обжитой. Предоставление арендных каникул на небольшой срок. Возможна субаренда помещений по отдельности. 89150395662 Николай	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/151982573/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/151982573/</a>
2	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 46	114,0	12 120	Сдам в аренду помещение свободного назначения 114 кв. м. в Красногорске, Красногорский б-р д. 46, расположенное на 1 этаже жилого дома. Помещение разделено на 7 комнат площадью 18,9/14/12,2/11,7/10,1/10,1/5 м2, высота потолков - 2,7 м, отдельный вход. Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление. Без ремонта. Под любой вид деятельности (магазин, офис, отдел продаж, салон красоты, медицинский центр, стоматология, мебельный магазин, детский центр, отделение банка и тд.) Электроснабжение: напряжение 380 В (3 фазы); выделенная мощность 30 кВт (+30% к типовой). Развитая инфраструктура, рядом пешеходный мост через Москва-реку. Арендные каникулы 2 месяца. Стоимость аренды 115 тыс. руб. в месяц + комуслуги. Стоимость обсуждается. 89150395662 Николай	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150653592/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150653592/</a>
3	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 3	110,0	12 600	Сдам в аренду помещение свободного назначения 110 кв. м. в Красногорске, Красногорский б-р д. 3, расположенное на 1 этаже жилого дома. Помещение разделено на 8 комнат площадью 18,9/18,4/18,4/13,7/12/11,2/5/3,8 м2., высота потолков - 2,7 м, отдельный вход. Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление. Сделан ремонт. Под любой вид деятельности (магазин, офис, отдел продаж, салон красоты, медицинский центр, стоматология, мебельный магазин, детский центр, отделение банка и тд.) Электроснабжение: напряжение 380 В (3 фазы); выделенная мощность 15 кВт. Развитая инфраструктура, рядом Снежком, Макдональдс. Арендные каникулы 2 недели. Стоимость аренды 115 тыс. руб. в месяц + комуслуги. Стоимость обсуждается. 89150395662 Николай	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/</a>
4	МО, г. Красногорск, ул. Имени Зверева, 4	116,0	12 000	Лот: кн-0016051 ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ в АРЕНДУ Московская область, от МКАД 2 км, Волоколамское шоссе, микрорайон Павшинская Пойма, улица имени Зверева д.4, Помещение общей площадью 116 кв.м., расположено на 1-ом этаже 17-ти этажного жилого дома. Отдельный вход, рабочее состояние, кабинетная система. Подойдет под офис, детский центр, медицинский центр, магазин, салон красоты, прямая аренда с собственником. от метро Мякинино, 15 минут пешком.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153966013/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153966013/</a>

<sup>13</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>13</sup>	Источник информации
				Цена 12 тыс.рублей за 1 кв.м. в год. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.  Департамент Коммерческой недвижимости. Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05	
5	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 48	126,0	12 000	Владимир.Предлагается в долгосрочную аренду помещение с отдельным входом под любой вид деятельности. Первая линия, возможность рекламной вывески.Кабинетная планировка. Удобная транспортная доступность. Состояние рабочее, возможность арендных каникул.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153155468/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153155468/</a>
6	МО, г. Красногорск, ул. Спасская, 1к1	170,0	12 000	Сдается на долгосрочную аренду помещение свободного назначения площадью 170,8 м.кв., находящееся на самом въезде (выезде) в Павшинскую пойму на улице Спасская дом 1 кор 1. Объект находится в пешеходной зоне фасада современного дома и торгового комплекса с бесплатной автостоянкой. Соседи: Магнит, б-ц Ирбис. Предельно близкой конкуренции нет. Помещение имеет свободную, зальную планировку с любым назначением. Проведена отдельная силовая вытяжка, электрическая мощность 50кВт., ограничений по лицензированию нет. Имеется отдельный вход с улицы, окна выходят на обе стороны дома. Свежий ремонт, больших затрат и вложений не требует. Каникулы обсуждаются. Прямая аренда, НДС не облагается. Арендная ставка 170000 рублей в месяц.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153986781/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153986781/</a>
7	МО, г. Красногорск, бул. Ильинский, 8	175,0	12 000	Без комиссии!!! ПОД ХОСТЕЛ, ГОСТИНИЦУ, ОФИС, МЕД ЦЕНТР, СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Сдается нежилое помещение на первом этаже высотного жилого дома в Павшинской пойме, Красногорск, 11 минут пешком от метро Мякинино. Два отдельных входа, один с улицы второй со двора, в помещение 6 мокрых точек сан. узлов. Каникулы на въезд. Несущие стены на плане выделены красным цветом. Рассмотрим под любое назначение. Организуем оперативный показ.	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/152805542/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/152805542/</a>
8	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 17	125,0	16 800	Первая линия домов. Сальный микро район с населением 100 000 чел. Хорошие рекламные возможности. Пешеходный и автомобильный трафик. Помещение с отделкой. Показы по договоренности. На все вопросы отвечу по телефону. Евгений	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153266602/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153266602/</a>
9	МО, г. Красногорск, ул. Имени Егорова, 3	143,0	15 000	Спальный микрорайон. Рассматриваем арендаторов как на все площадь так и дробление от 16 м2. Подойдет под любой вид деятельности. Показы в удобное для Вас время. на все вопросы отвечу по телефону. Евгений	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150859878/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150859878/</a>
10	МО, г. Красногорск, бул. Красногорский, 25	143,0	15 600	Помещение с одним входом. Подойдет под любой вид деятельности. Помещение правильной формы. Просмотры в удобное для Вас время. На все вопросы отвечу по телефону. Евгений	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150968855/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150968855/</a>
11	МО, г. Красногорск, бул. Ильинский, 8	186,0	18 000	Прямая аренда от собственника. Предлагаем в аренду разные площади, рассмотрим любой вид деятельности. Первая линия домов. Хорошая локация. Есть помещения с отдельным входом/выходом. Показы в удобное для Вас время. На все вопросы отвечу по телефону. Евгений	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/149484035/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/149484035/</a>
12	МО, г. Красногорск, бул. Ильинский, 9	104,0	12 960	Первая линия домов. Спальный микро район с населением 100000 чел. Лучшее соотношение цена-качество. Рассмотрим любой вид деятельности. Показы по договоренности. На все вопросы отвечу по телефону. Евгений	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153827116/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153827116/</a>
Минимальное значение			12 000		
Максимальное значение			18 000		
Среднее арифметическое значение			13 590		
Вариация, %			16		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7) и ближайшем окружении, варьируется от 12 000 руб./кв. м в год до 18 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 13 590 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан

с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.22

**Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>14</sup>	Источник информации
1	г. Москва, просп. Вернадского, 9	180,0	23 334	Аренда помещения свободного назначения. М. Университет, шаговая доступность от метро. Отдельный вход. Планировка кабинетная. В каждом кабинете окно. Возможна разводка воды. Хорошо подойдет под мед услуги - в этом же доме поликлиника, аптека. Подойдет под любой вид деятельности. Высокая проходимость- пешеходный и автомобильный поток. Напротив остановка общественного транспорта, недалеко "карманы" бесплатной парковки. Жилая зона в престижном районе. Предоставляются каникулы. Возможно заключение договора на длительный срок. По всем вопросам звонить по указанному номеру. Консультация и просмотр в любое время.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153933791/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153933791/</a>
2	г. Москва, ул. Строителей, 6К3	106,0	28 320	Сдается помещение. Полностью функциональный офис 106 м2. Санузел, кухня, отдельный кабинет 57, 6 кв.м., комнаты - 17, 8+8, 5+19, 1+6, 7. Свежий ремонт. Парковка. Отдельный вход. Тихий двор, деревья, парк.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152806982/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152806982/</a>
3	г. Москва, просп. Вернадского	170,0	24 706	Москва, Юго-Западный административный округ, проспект Вернадского, сдается ПСН, общ. пл. 170, 1/9 этаж, ПСН, 1-ый этаж жилого дома, отдельный вход, высота 2.8м, планировка смешанная, возможно сделать залную, окна, есть мокрая точка, показ оперативно, звоните ицианд <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151428960/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151428960/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151428960/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151428960/</a>
4	г. Москва, Ленинский просп., 85	77,0	24 900	Лот: кн-0015844 ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ в АРЕНДУ м. Университет, 15 минут пешком, ул. Ленинский проспект д. 85. Помещение общей площадью 77 кв. м. Высокий цоколь жилого дома. Окна все над землей. 1-я линия Ленинского проспекта. Отдельный вход. Удобная транспортная доступность. Рабочее состояние, офисный ремонт. Электричество= 15 кВт., холодное и горячее водоснабжение. Возможно использовать под любой вид деятельности. Цена 24,9 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.  Департамент Коммерческой недвижимости. Контактный телефон: +7 (495) 363-08-63	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153965375/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153965375/</a>
5	г. Москва, Ленинский просп., 95	115,0	19 800	Ольга. Предлагается в аренду помещение свободного назначения. Подходит под аптеку, стоматологию, офис, студию танцев и прочее. Практически 1 этаж жилого кирпичного дома, большие полноценные окна, электричество до 60 кВт, свой санузел, отдельный вход с улицы Академика Пилюгина. При необходимости можно сделать отдельный выход во двор. В соседних помещениях расположены: магазины, салон красоты. Вокруг много домов бизнес-класса (уровень населения выше среднего), густонаселенный район, большой автомобильный и пешеходный трафик.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151459374/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151459374/</a>
6	г. Москва, Ленинский просп., 70/11	183,0	16 392	Лот 133400. Объектом занимается Сергей. Удобный подъезд на авто, как из центра, так и со стороны мкад. Пешком 7 минут от метро Университет. Аренда офиса 183. 2 м2. Вход из тихого, зеленого двора. Парковка стихийная. Развитая инфраструктура. Назначение офис. 10 кабинетов, 3 мгтс, Интернет, с/у, видео-домофон. 2 кабинета руководителя с панорамным остеклением и приемными. Ремонт класса В. Предоставляем юр. адрес. 36 имнс в этом же доме. Солидные соседи. Аренда прямая. Коммунальные платежи и связь оплачивается отдельно. усн	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153912034/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153912034/</a>
7	г. Москва, Нахимовский просп., 50	114,0	17 369	Москва, Юго-Западный административный округ, Нахимовский проспект 50, сдаётся Нежилое помещение, общ. пл. 114, цоколь/9 этаж, Для тех кто любит себя и своих сотрудников! Будьте первыми, кто справит новоселье! Впервые, после первоклассного ремонта сдаётся отличный тихий офис на первой линии, в шаговой доступности от метро. Идеально для нотариуса, небольшой серьезной компании. Высота 2.80, большие окна, полноценный санузел с душевой,	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153978317/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153978317/</a>

<sup>14</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>14</sup>	Источник информации
				благоустроенная кухня, прекрасное освещение, отличная аура, частично меблирована. Домофон, отдельный вход, интернет, телефония. Настоящий оазис комфорта и уюта для плодотворной работы на благо вашего бизнеса. Звоните! Будьте первыми! Показ оперативный!	
8	г. Москва, Ленинский просп., 74	40,0	18 000	Москва, Юго-Западный административный округ, Ленинский проспект 74, сдается Нежилое помещение, общ. пл. 40, 1/8 этаж, Сдается помещение свободного назначения. Двухэтажное: 1эт. 28м.+ 2эт. 12м, витринные окна, сан.узел, высокие потолки. Вход со двора Ленинский пр. 74. Соседи продуктовый магазин, медицинский центр, салон красоты.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153901586/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153901586/</a>
9	г. Москва, ул. Панферова, 4	110,0	17 500	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в здании по адресу Панфёрова улица 4к1, доступность до ближайшей станции метро Профсоюзная составит 6 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 110 кв.м. Номер налоговой 7736. В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153890151/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153890151/</a>
10	г. Москва, ул. Кржижановского, 7К2	125,0	18 000	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Кржижановского 7к2 класса В, здание расположено по адресу улица Кржижановского 7к2, доступность до ближайшей станции метро Профсоюзная составит 8 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 125 кв.м. Номер налоговой 7728. В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153889796/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153889796/</a>
Минимальное значение			16 392		
Максимальное значение			28 320		
Среднее арифметическое значение			20 832		
Вариация, %			20		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17) и ближайшем окружении, варьируется от 16 392 руб./кв. м в год до 28 320 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 20832 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.23

**Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>15</sup>	Источник информации
1	г. Москва, Большой Строченовский пер., 15А	80,0	24 000	Помещение с отдельным входом, первая линия, фасад на Б.Строченовский переулок, в хорошем рабочем состоянии, 4 кабинета, рецепшен, санузел двойной, кондиционер, охрана, 10 квт электроэнергии, 2 МГТС, парковка городская. На сегодня помещение арендует мед. центр. Рядом медицинский центр "Доктор Слух", Стоматология. Сдам на длительный срок. Собственник. ID:22401	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153729417/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153729417/</a>

<sup>15</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>15</sup>	Источник информации
2	г. Москва, ул. Щипок, 2	131,0	25 000	Объектом занимается Гарик. Готовое банковское помещение 131 кв.м. возможность увеличения площади на 250 кв.м за счет подвала. Сейфовая комната, видео наблюдение охрана сигнализация и т.д Рассмотрим и другое назначение. ицианд <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151416540/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151416540/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151416540/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151416540/</a>
3	г. Москва, Дубининская ул., 11/17с2	400,0	21 000	Помещение свободного назначения. 5 мин. пешком от м. Павелецкая. Предлагается помещение свободного назначения в районе Павелецкой. От метро 5 минут пешей доступности. Помещение представляет собой два уровня 1 этаж и цокольный этаж соединяющий общей лестницей и грузовым лифтом. Большие витринные окна. Два входа. Выделенная мощность 50квт. Коммунальные платежи оплачивает Арендатор по счетчикам Количество этажей: 10, здание: жилое. Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр, фитнес центр, конференц-залы, гостиница. Лот 20759	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153889022/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153889022/</a>
4	г. Москва, ул. Большая Ордынка, 59	10,0	24 000	Аренда от собственника! Помещение на первом этаже особняка. Возможно разместить вывеску на фасаде. Место очень проходное, первая линия домов, Большая Ордынка 59. В Помещении имеется кондиционер. Выполнен качественный ремонт. Полноценный первый этаж. В особняке располагаются множество организаций, деятельность которых очень разнообразная: продажа авиабилетов, продажа сотовых тел и многое другое. Помещение идеально подойдет под интернет магазин, офис, ателье, ремонт или пошив одежды, кабинет массажа, юридические консультации, ремонт телефонов и многое, многое другое, КРОМЕ ВЫПЕЧКИ и любого бизнеса, связанного с приготовлением пищи. В СТОИМОСТЬ УЖЕ ВКЛЮЧЕНЫ ВСЕ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ! Подробности по тел. 89688750755 Ольга.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152889746/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152889746/</a>
5	г. Москва, Озерковская наб., 52С1	35,4	22 704	БЕЗ КОМИССИИ. Сдаю офисный блок 35,4 в ОСЗ на 3-м этаже, мансарда, презентабельный фасад, хороший ремонт. Своя парковка. Прямая аренда. ВАШ ШАНС	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150911585/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150911585/</a>
6	г. Москва, Гончарный проезд, 8/40	299,0	20 000	Предлагается в аренду специализированное банковское помещение Адрес: Москва, Гончарный пр-д, 8.40 Вакантные площади: - 300 кв. м.  Расстояние от метро Таганская 170 м. 1-ая линия домов. 1й этаж 199 кв.м + подвал 100 кв.м. Касса на 3 окна с хранилищем, 4 кабинета, операционный зал на 3 рабочих места, депозитарий. Планировка: Смешанная. Парковка: стихийная перед фасадом здания. Большой рекламный потенциал, развитая инфраструктура. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Безопасность: Видеонаблюдение. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Выделенная электрическая мощность: 15 кВт. Высота потолков: от 2,70 до 3,60 м. Частично с мебелью.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152710305/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152710305/</a>
7	г. Москва, Народная ул., 14С3	113,0	21 350	Предлагаем в аренду помещение свободного назначения (ПСН) вход с первой линии домов. Залы, кабинеты, идеально подойдет под любой вид бизнеса, МГТС, интернет, коммерческий телефон., охрана. звоните!!!	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152984018/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152984018/</a>
8	г. Москва, ул. Большая Полянка, 41С1-2	137,0	22 000	Предлагается помещение на улице Б. Полянка 41, находятся на 1-м этаже, вход через подъезд, видеодомфон. Назначение - нежилое. Планировка кабинетного типа, 2 конференц-зала, кухня, туалет, серверная. В каждом помещении есть окно. Выполнен новый капитальный и текущий ремонт высококачественными материалами (декоративная штукатурка, камень) с применением современных дизайнерских решений. Высота потолков 3,5 м. Высота оконных проемов 2,1 м. Несколько кабинетов изолированы. В двух кабинетах устроены действующие каминь. Все окна защищены рольставнями с электроприводом. Отлично подойдет под размещение офиса	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153708891/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153708891/</a>
9	г. Москва, ул. Большая Полянка, 43С3	150,0	24 000	Аренда офисного помещения, площадью 150 м2., в непосредственной близости к метро Полянка (4 минут ходьбы) дает самые широкие возможности по расширению круга клиентов. По международной классификации бизнес-центр "Большая Полянка 43 с3" причислен к классу В+, что позволяет говорить о его престижности. Достигая в высоту всего 2 этажа, особняк соответствует концепции	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152728023/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152728023/</a>

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>15</sup>	Источник информации
				европейских малоэтажных бизнес-центров. Бизнес-центр имеет собственный подземный паркинг, пользование которым доступно каждому арендатору. Помещения объекта не требуют сложной отделки, поскольку их ремонт был выполнен предыдущими арендаторами. Бизнес-центр "Большая Полянка 43 с3" оснащен системой приточно-вытяжной вентиляции и сплит-системами кондиционирования, поэтому в помещениях поддерживаются оптимальные условия для работы. Являясь зданием с коридорно-кабинетной планировкой, особняк отлично подходит для компаний, чья деятельность связана с четким разделением функциональных обязанностей между отделами. Номер объекта: 1/543265/131	
10	г. Москва, Дубининская ул., 11/17с2	204,0	24 600	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в здании по адресу улица Дубининская 11с2, доступность до ближайшей станции метро Павелецкая составит 6 минут пешком. Помещение расположено на 1 этаже, общей площадью 204 кв.м. Номер налоговой 7705. В помещении стандартная офисная отделка, смешанная планировка. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153888041/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153888041/</a>
11	г. Москва, Краснохолмская наб., 13С1	72,0	24 167	Сдается помещение в аренду 72 кв.м. на Красносельской набережной. Расположены в 5 мин. пешком от м. Таганская. Спокойное место на бульваре в достойном окружении. Хорошая проходимость. ?Идеально под расположение медицинской клиники, аптеки, коммерческого банка. Высота потолков 4,55 м. Все коммуникации (вода в каждом помещении) и наличие медицинской лицензии и разрешения СЭС на данный адрес. ?Ранее в течение 50 лет там располагалась стоматологическая поликлиника, обслуживавшая членов ЦК и первых лиц государства. Соседи: магазин Перекресток, стоматологическая поликлиника и салон красоты. ?Цена аренды: 2 000 руб. за кв.м. в месяц. Оперативный показ, звоните, Юлия.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153999745/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153999745/</a>
12	г. Москва, ул. Большая Ордынка, 51	81,0	20 736	Лот 131479. Объектом занимается Нелли. Сдаст собственник. Без комиссии. Офис на 1 этаже жилого дома, вход через подъезд, круглосуточный доступ, стихийная парковка во дворе, с/у в блоке. Хороший ремонт. Дополнительно оплачиваются коммунальные услуги по приборам учета. Прямой договор аренды, УСНО.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/154033411/">https://www.cian.ru/rent/commercial/154033411/</a>
Минимальное значение			20 000		
Максимальное значение			25 000		
Среднее арифметическое значение			22 796		
Вариация, %			8		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 20 000 руб./кв. м в год до 25 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 22 796 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.24

**Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>16</sup>	Источник информации
--------	----------------	----------------	---	-------------------------------------	---------------------

<sup>16</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>16</sup>	Источник информации
1	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Интернациональная, 30д	50,0	8 400	Сдаётся в аренду помещение за кафе "Эппл", вторая линия, отдельный вход, помещение после ремонта, состоит из двух залов 15м и 23м, одно проходное, подходит для медицинского центра, парикмахерской, офиса и т. д. Кондиционер, парковка, стоимость аренды плюс коммунальные платежи, условия обговариваются	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-176627437">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-176627437</a>
2	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Коммунальная, 21а	66,1	5 446	Аренда в центре города на длительный срок нежилого помещения в отличном состоянии на 2 этаже нежилого дома (здание Дом быта "Русь"). Помещение состоит из 5 кабинетов, все оборудованы кондиционерами, офисной мебелью, компьютерами и принтерами. Цена договорная, в зависимости от сроков аренды. Рассмотрим любые варианты и предложения арендатора по использованию данного помещения!!!	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-177469433">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-177469433</a>
3	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Базарная, 109а	37,0	12 000	первая линия. отдельно стоящее здание. отдельный вход.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-177067028">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-177067028</a>
4	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская	95,4	9 231	Сдам в аренду торговое помещение площадью 65.4 кв.м. по ул. Советской, д. 98/27. Большой пешеходный и автомобильный трафик, удобная парковка. Рядом магазин "Рассказовский трикотаж", "Модерн", кафе "Дебют", супермаркеты "Огонёк" и "Пятёрочка". Арендная плата 50 тыс. руб. + коммунальные расходы.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-169785249">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-169785249</a>
5	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская 148/45	20,0	7 800	Находиться в центре города (рядом с гостиницей "Державинская") имеется парковка, удобный заезд.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-177885608">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-177885608</a>
6	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, 148/45к2	142,0	6 600	сдаётся площадь первого этажа с полуподвалом, со всеми удобствами евроремонт . у ДС Кристалл за м.Бегемот (бывший кафе "Мармелад")	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-166822634">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-166822634</a>
7	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. К. Маркса, 161а	485,0	5 443	Сдаётся нежилое помещение в центре города общей площадью 485 кв. м. : 1 этаж - 240 кв. м., и подвал с доступом дневного света – 245 кв. м. ПРЕИМУЩЕСТВА: - близость Московского Детского мира, кафе, ресторанов, салонов красоты - расположение на одном из самых оживленных и многолюдных перекрестков города - евроремонт с высококачественной системой вентиляции и кондиционирования - наличие автономного центрального входа и бокового входа для погрузки-разгрузки - доступ к телефону и интернету - автономная система водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения АДРЕС: г. Тамбов, ул. К. Маркса 161а,	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-176114997">http://www.dofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-v-arendu-tambov-176114997</a>
Минимальное значение			5 443		
Максимальное значение			12 000		
Среднее арифметическое значение			7 846		
Вариация, %			30		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4) и ближайшем окружении, варьируется от



5 443 руб./кв. м в год до 12 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 7 846 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.25

**Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2) и ближайшем окружении**

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>17</sup>	Источник информации
1	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, 96/14	113,0	4 200	Сдается нежилое помещение, цокольный этаж, отдельный вход, 3 фазы, бывший сервисный центр оргтехники, возможно использование под калянную, закусочную, торгово-офисную деятельность, возможна продажа.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-171499667">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-171499667</a>
2	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Гоголя, 37е	140,0	4 800	Сдам помещение на цокольном этаже с отдельным входом. Хорошая освещенность, евроремонт. Индивидуальное отопление.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-158723548">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-158723548</a>
3	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Студенческая, д.9	150,0	4 000	Помещение свободной планировки, цокольный этаж. Центр города, расположено между двумя рынками, около ТЦ АКВАРЕЛЬ. Два входа (удобная погрузка разгрузка), два санузла, 380 В, интернет.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-174529889">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-174529889</a>
4	Тамбовская область, г. Тамбов, бульв. Энтузиастов, 2д	162,0	4 200	первая линия площади от 5 до 162м .Отдельный вход.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-159641103">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-159641103</a>
5	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Мичуринская, 1916	260,0	6 000	Сдается в аренду отремонтированное помещение под любой вид деятельности. Месторасположение с высоким трафиком. Каждую субботу в непосредственной близости проходит крупнейшая в Тамбове ярмарка. Рядом строится сельскохозяйственный рынок. Густонаселенный район.	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-174011370">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-174011370</a>
6	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Мичуринская, 237	380,0	2 842	Большая прилегающая территория. Газ, свет, вода. Въездные каникулы. Сдам От 90 кв.м	<a href="https://www.avito.ru/tambov/kommercheskayanedvizhymost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_380_m_914923798">https://www.avito.ru/tambov/kommercheskayanedvizhymost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_380_m_914923798</a>
7	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Кавалерийская, 22	200,0	4 200	Сдается в аренду помещение под любой вид деятельности. В 2016г. выполнен капитальный ремонт. Стены окрашены, бетонные полы(окрашены краской) Индивидуальное отопление. Подъезд с двух сторон имеется возможность разгрузки большегрузных фур. Кроме общего зала имеется	<a href="http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-174011370">http://www.dofond.ru/kommercheskayanedvizhymostvarendu-tambov-174011370</a>

<sup>17</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>17</sup>	Источник информации
				помещение для работы персонала, бухгалтерии, администрации. Два входа отдельных. Рассмотрим варианты использования под производства в долгосрочной аренде.	arendu-tambov-162389189
	Минимальное значение		2 842		
	Максимальное значение		6 000		
	Среднее арифметическое значение		4 320		
	Вариация, %		22		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2) и ближайшем окружении, варьируется от 2 842 руб./кв. м в год до 6 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 4 320 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

Табл. 8.26

### Результаты мониторинга рынка аренды помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1) и ближайшем окружении

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>18</sup>	Источник информации
1	г. Москва, Белореченская ул., 43	116,0	15 528	Сдаю нежилое помещение 116кв.м Ранее располагался салон "Кухни" 1-ая линия, 1-ый этаж Рядом с метро.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/</a>
2	г. Москва, Новомарьинская ул., 17	150,0	15 600	1-й этаж 18-этажного жилого дома, 1-я линия домов, густонаселенный район, помещение свободного назначения, 2 отдельных входа, 15 кв.м. В помещении: склад, 2 кабинета, санузел, 4 отдела. Сдается в долгосрочную аренду, подойдет под: аптеку, банк, мед. центр, офис продаж, салон красоты и пр. Состояние - требует косметического ремонта. Каникулы обсуждаются. ( Объект 542446 ) Ждём Вашего звонка !!! Номер объекта: 1/542446/185	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152782154/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152782154/</a>
3	г. Москва, Братиславская ул., 26	45,0	16 200	Сдается торговое помещение в густонаселенном районе. Помещение с отдельным входом. На первом этаже жилого многоквартирного дома. Отлично подойдет под магазин, пекарню.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153142461/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153142461/</a>
4	г. Москва, Мячковский бул., 14К2	267,0	16 500	Сдается готовое помещение под медицинский центр, первый этаж четырнадцатизэтажного жилого дома в 10 минутах пешком от метро Братиславская, Марьино. Первая линия домов, интенсивный транспортный и пеший трафик. Кабинетная планировка 11 кабинетов, два входа, светлые помещения, качественный ремонт в каждом кабинете мокрая точка есть оборудованная лаборатория, 2 санузла. Охранная и пожарная сигнализация, доступ 24/7. Лот: 114375	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/</a>
5	г. Москва, ул. Перерва, 66/22	86,7	12 734	Собственник помещения. Рольставни, отличное состояние коммуникаций Помещение свободного назначения в густонаселенном районе "Марьино". Рядом с помещением находится магазин шаговой доступности, парикмахерская эконом класса.  Тип объекта: помещение свободного назначения Тип здания: жилое Год постройки: 1999	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/</a>

<sup>18</sup> Все описания объектов внесены без коррекции правописания, в том виде, как указано в объявлениях на вебсайтах.

№ п.п.	Местоположение	Площадь, кв. м	Величина арендной ставки с учетом НДС, руб./кв. м/год	Описание (объявление) <sup>18</sup>	Источник информации
				Этаж/Этажность: 1/22 Материал стен: панель Перекрытия: железобетонные Высота потолков: 2.65 м Санузел: 1. Вход: 1 отдельный с двора.	
6	г. Москва, ул. Верхние Поля, 35К3	135,0	12 000	Сдается помещение площадью 135 м. кв. на первом этаже высотного многоквартирного дома. Помещение состоит из 7 комнат. Находится в 7 мин. пешком от ст.м. Люблино. Адрес: ул. Верхние Поля д. 35. Кор.3. Отдельный выход на улицу, проходное место! Возможно размещение салона, магазина, офиса, гостиницы, банка, мед.клиники, фитнес центра и др. В настоящее время в нем размещается салон красоты. Цена: 135 000 руб. в мес. Сдает собственник.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153985669/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153985669/</a>
7	г. Москва, ул. Верхние Поля, 28	78,0	13 380	Лот 125224. Объектом занимается Андрей. Без комиссии. Сдается офисное помещение в жилом доме . Отдельный вход с внешней стороны , 4 комнаты, мебель. Подробности по телефону.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153897454/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153897454/</a>
8	г. Москва, ул. Верхние Поля, 28	78,0	13 380	Лот 125224. Объектом занимается Андрей. Без комиссии. Сдается офисное помещение в жилом доме . Отдельный вход с внешней стороны , 4 комнаты, мебель. Подробности по телефону.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153897454/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153897454/</a>
9	г. Москва, Белореченская ул., 37К1	116,6	15 600	Прямая аренда от собственника! Без комиссии! Сдается помещение под клинику, офис, развивающий центр, интернет-магазин, услуги, мощность 50 кв., м. Люблино, 5 минут транспортом, 1-ый этаж жилого дома, 2 отдельных входа со стороны улицы Белореченской и один вход со стороны двора, смешанная планировка, 6 комнат. Обеспечительный платеж 180 000.00 руб. Александр 8-916-284-09-87/Вероника 8-916-536-15-91. Арендная ставка не включает расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, данные расходы оплачиваются Арендатором дополнительно.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149689662/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149689662/</a>
10	г. Москва, Перервинский бул., 22К1	52,0	16 200	Хорошее предложение! Помещение свободного назначения. Идеально под салон красоты, парикмахерскую, магазин, аптеку. Густонаселенный жилой массив. Первый этаж. Отдельный вход. Есть возможность разместить рекламу. Помещение хорошо видно, как со двора так и с улицы. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Оперативные показы.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151598029/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151598029/</a>
11	г. Москва, Мячковский бул., 14К2	267,0	16 500	Сдается готовое помещение под медицинский центр, первый этаж четырнадцатизэтажного жилого дома в 10 минутах пешком от метро Братиславская, Марьино. Первая линия домов, интенсивный транспортный и пеший трафик. Кабинетная планировка 11 кабинетов, два входа, светлые помещения , качественный ремонт в каждом кабинете мокрая точка есть оборудованная лаборатория, 2 санузла.Охранная и пожарная сигнализация, доступ 24/7. Лот: 114375	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153142461/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153142461/</a>
12	г. Москва, Белореченская ул., 22/66	87,0	14 340	Лот 133010. Объектом занимается Валерий. Предлагается в аренду ПСН, расположенное на первом этаже жилого дома. Отдельный вход со двора. Потолки 2,7 м. Мощность 13 кВт. Во дворе стихийная парковка. Рядом с помещением находятся: магазин шаговой доступности, парикмахерская эконом-класса. УСН. КУ отдельно. ицианд <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153916520/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153916520/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153916520/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153916520/</a>
Минимальное значение			12 000		
Максимальное значение			16 500		
Среднее арифметическое значение			14 830		
Вариация, %			11		

Источник информации: данные интернет-ресурсов

Вывод: Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 12 000 руб./кв. м в год до 16 500 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 14 830 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются индивидуальные предприниматели и коммерческие организации.

#### 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

##### 8.4.1. Основные ценообразующие факторы в сегменте рынка недвижимости, к которому может быть отнесен оцениваемый объект

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов жилой недвижимости.

Табл. 8.27

#### Основные ценообразующие факторы торгово-офисной недвижимости

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Местонахождение	Населенные пункты, районы, области и т. д.	выбор аналогов должен производиться в районе расположения объекта оценки
Тип застройки района	<ul style="list-style-type: none"> <li>• культурный и исторический центр;</li> <li>• центр административного района города;</li> <li>• спальный микрорайон высотной застройки;</li> <li>• спальный микрорайон среднеэтажной застройки;</li> <li>• район вокруг крупных промпредприятий/окраина города;</li> <li>• район крупных автомагистралей города</li> </ul>	диапазон значений – (0,73– 1,0) в зависимости от типа застройки, «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)
Расположение относительно красной линии	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-ая линия;</li> <li>• 2-ая линия/ в глубине квартала</li> </ul>	вторая линия по отношению к 1-й оценивается: диапазон значений – (0,78 – 0,81), «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)
Наличие отдельного входа	<ul style="list-style-type: none"> <li>• отдельный вход;</li> <li>• общий вход.</li> </ul>	отсутствие отдельного входа по отношению к отдельному входу оценивается: диапазон значений – (0,80 – 0,92), «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)
Этаж расположения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• первый этаж;</li> <li>• подвал;</li> <li>• цоколь;</li> <li>• второй этаж и т.д.</li> </ul>	диапазон значений – (0,71 – 1,0) в зависимости от этажа, «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
		«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)
Состояние объекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• без отделки;</li> <li>• требует косметического ремонта;</li> <li>• среднее состояние;</li> <li>• отделка люкс</li> </ul>	диапазон значений – (0,65 – 1,0) в зависимости от состояния, «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)
Площадь объекта	В зависимости от объекта недвижимости	рассчитывается индивидуально

Источник информации: анализ Оценщика

### 8.5. Оценка ликвидности оцениваемых объектов недвижимости

Ликвидность объекта оценки, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Табл. 8.28

#### Показатели ликвидности

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

Источник информации:  
данные Ассоциации российских банков

Количество предложений о продаже и аренде помещений свободного назначения в районах расположения оцениваемых объектов недвижимости достаточно большое.

Типичный срок экспозиции для подобных объектов недвижимости составит в среднем 9 месяцев, что характеризует ликвидность объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, как низкую.

### 8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 147 000 руб./кв. м до 275 701 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 214 052 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состояние отделки и др.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7) и ближайшем окружении, варьируется от 83 960 руб./кв. м до 156 250 руб./кв. м с

учетом НДС, среднее значение 106 852 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17) и ближайшем окружении, варьируется от 74 037 руб./кв. м до 209 302 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 153 478 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 180 000 руб./кв. м до 250 000 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 211 066 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4) и ближайшем окружении, варьируется от 31 818 руб./кв. м до 75 000 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 48 806 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2) и ближайшем окружении, варьируется от 13 333 руб./кв. м до 37 000 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 25 715 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 100 248 руб./кв. м до 146 324 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение 124 870 руб./кв. м с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 20 868 руб./кв. м в год до 37 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 24 627 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7) и ближайшем окружении, варьируется от 12 000 руб./кв. м в год до 18 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 13 590 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17) и ближайшем окружении, варьируется от 16 392 руб./кв. м в год до 28 320 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 20832 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 20 000

руб./кв. м в год до 25 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 22 796 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4) и ближайшем окружении, варьируется от 5 443 руб./кв. м в год до 12 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 7 846 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2) и ближайшем окружении, варьируется от 2 842 руб./кв. м в год до 6 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 4 320 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения, расположенных в районе местонахождения оцениваемого объекта недвижимости (адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1) и ближайшем окружении, варьируется от 12 000 руб./кв. м в год до 16 500 руб./кв. м в год с учетом НДС, среднее значение 14 830 руб./кв. м в год с учетом НДС (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данный разброс цен связан с площадью, состоянием отделки и др.

В связи с большим количеством предложений о продаже и аренде помещений свободного назначения в районах расположения оцениваемых объектов недвижимости, возможность реализации объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, в сроки от 7 до 18 месяцев говорит о их низкой ликвидности. Среднерыночный срок экспозиции на объекты, аналогичные объектам недвижимости, входящих в состав объекта оценки, составляет 9 месяцев.



## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **9.1. Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

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

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

- 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.

### **9.2. Подходы к оценке**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, а также, ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **9.2.1. Затратный подход**

«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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.» - В соответствии с ФСО N 1, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.

«Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;» - В соответствии с ФСО N 7, утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611

*В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенно-пристроенных помещений. Объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки, представляет собой нежилое помещения (часть здания), то есть, относится к категории встроенно-пристроенных помещений. Выделение доли стоимости, приходящейся на объект недвижимости из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, а также, ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости рассматриваемых объектов недвижимости.*

### **9.2.2. Сравнительный подход**

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.» - В соответствии с ФСО N 1, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.

«Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.»

*Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, а также, ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости рассматриваемых объектов недвижимости.*

### **9.2.3. Доходный подход**

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.» - В соответствии с ФСО N 1, утв. приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.

*Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с оцениваемым объектом расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, а также, ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости рассматриваемых объектов недвижимости.*

## **10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **10.1. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода**

Согласно п. 12, п. 13, п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297

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

«...13. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений...»

«...14. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки...»

#### Обоснование выбора метода оценки

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик оцениваемых объектов, условий их использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод сравнения продаж - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

где:  $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

$K$  - количество аналогов;

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице.

$$\sum_i^K \alpha_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij}$$

где:  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

$D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для дания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 10.1

### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешая)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности

Источник информации: Оценка недвижимости: учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. — М.: КНОРУС, 2010.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по пятый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после пятого элемента сравнения) после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого помещения;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого помещения;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого помещения;
- расчет рыночной стоимости помещения путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент,

отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемых объектов недвижимости, а также доступность информации для определения стоимости оцениваемых объектов методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемых объектов недвижимости.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемым объектам недвижимости, были получены данные о выставленных на продажу объектах на дату проведения оценки.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение объектов;
- площадь объектов недвижимости;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций.

Описание объектов-аналогов, используемых для расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости и расчеты рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости приведены ниже<sup>19</sup>.

#### Обоснование внесенных корректировок

##### Состав передаваемых прав (Вид права)

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги передаются на правах собственности, следовательно, величина поправки равна 0, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

##### Условия финансирования (Способ платежа)

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемыми объектами одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

##### Особые условия (Условия совершения сделки)

Условия продажи аналогов и оцениваемых объектов одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

##### Условия рынка (Изменение цены во времени (дата предложения))

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки)

<sup>19</sup> Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от собственников, выставленных на продажу помещений, и их представителей.



объектов, подобных рассматриваемым, обычно составляет не менее 12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение корректировок не требуется.

#### Условия рынка (Поправка на торг)

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.), уторговывание на рынке недвижимости имеет ниже приведенные величины:

Табл. 10.2

#### **Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%

*Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)*

В данном случае, для объектов-аналогов возможность торга предусматривается, корректировка составила -10,2%.

#### Местоположение (Типовая территориальная зона внутри города)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Местоположение (Транспортная доступность)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Местоположение (Расположение относительно красной линии)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.3

#### **Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах**

Цены		Объект-аналог	
		на красной линии	внутри квартала
Объект оценки	на красной линии	0,00%	27,00%
	внутри квартала	-21,00%	0,00%

*Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика*

#### Физические характеристики (Историко-архитектурная ценность)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Физические характеристики (Техническое состояние здания)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Физические характеристики (Тип объекта)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Физические характеристики (Тип входа)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.4

#### **Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах**

Цены		Объект-аналог	
		отдельный	общий
Объект оценки	отдельный	0,00%	16,00%
	общий	-14,00%	0,00%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

#### Физические характеристики (Этаж расположения)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.5

#### **Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах**

Цены		Объект-аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	0,00%	-13,00%	-29,00%	-18,00%
	цоколь	15,00%	0,00%	-18,00%	-5,00%
	1 этаж	40,00%	22,00%	0,00%	15,00%
	2 этаж и выше	21,00%	6,00%	-13,00%	0,00%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

Для оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002, расположенного на нескольких этажах, коэффициент расположения в здании определялся пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n * K_n + m * K_m \dots$$

где:  $K$  – коэффициент расположения в здании;

$n$  – доля, занимаемая  $n$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$m$  – доля, занимаемая  $m$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$K_1$  – коэффициент расположения в здании для  $n$ -го этажа;

$K_2$  – коэффициент расположения в здании для  $m$ -го этажа.

Расчет корректировок на этаж расположения представлен в Табл. ниже.

Табл. 10.6

**Расчет корректировок на этаж расположения для оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002**

Параметр	Объект оценки <sup>20</sup>	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1, 2, с подвалом	2 этаж	1 этаж	3 этаж
Общая площадь, кв. м	428,9	361,8	100,0	130,0
Доля подвала в общей площади	0,33	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа в общей площади	0,34	0,00	1,00	0,00
Доля 2-го этажа и выше в общей площади	0,33	1,00	0,00	1,00
Расчетный коэффициент	0,86	0,87	1,00	0,87
Корректировка, %		-1,15	-14,00	-1,15

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Физические характеристики (Площадь объекта)

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь оцениваемых объектов недвижимости. Величина поправки определяется по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, ..., X<sub>n</sub>.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции  $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$  (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между ценой и площадью помещений.

Входные данные для построения зависимости указаны в Табл. 10.7.

<sup>20</sup> См. п. 16 Раздела 4. «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Табл. 10.7

### Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

Коэффициенты приведены для диапазонов площадей, поэтому для построения корреляционно-регрессионной зависимости корректирующих коэффициентов от площади были использованы средние значения из приведенных выше диапазонов за исключением крайнего максимального значения.

Расчет приведен в таблице Табл. 10.8.

Табл. 10.8

### Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба

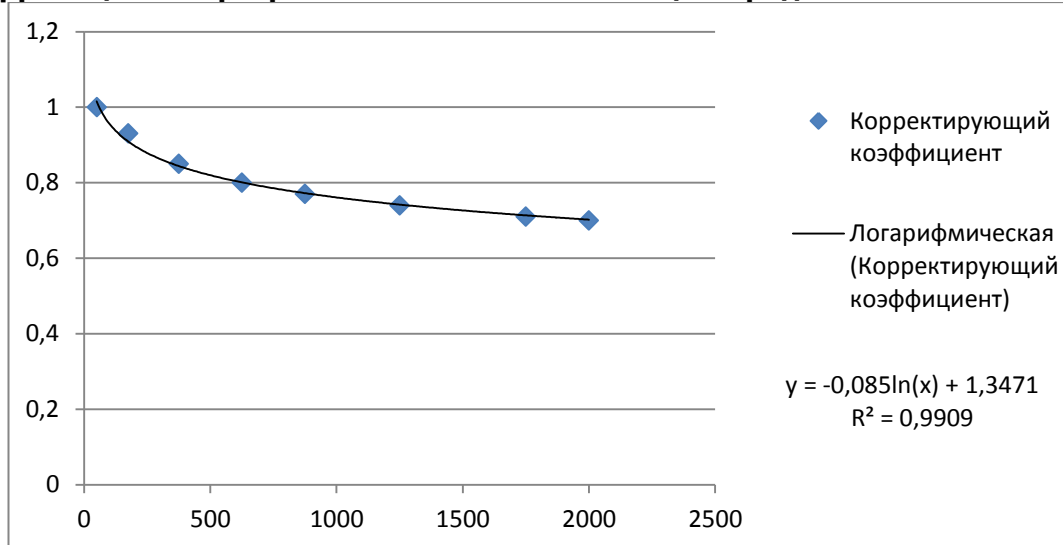
Диапазоны площадей, кв. м	Среднее значение диапазона площадей, кв. м	Корректирующий коэффициент
<100	50	1,00
100-250	175	0,93
250-500	375	0,85
500-750	625	0,80
750-1000	875	0,77
1000-1500	1250	0,74
1500-2000	1750	0,71
>2000	2000	0,70

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

Рис. 10.1

**Корреляционно-регрессионная зависимость цен предложений от площади**



Источник информации: анализ, расчет оценщика

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения цены по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным  $R^2$ . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации ( $R^2$ ) имеет логарифмическая модель.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$y = -0,085\ln(x) + 1,3471,$$

где:  $y$  – коэффициент зависимости цены предложения от площади;

$x$  – площадь объекта недвижимого имущества, кв. м.

Далее корректировка на размер площади определялась по формуле:

$$K_{пл} = (-0,085\ln(S_{оц}) + 1,3471) / (-0,085\ln(S_{ан}) + 1,3471) - 1,$$

где:  $K_{пл}$  – корректировка на площадь, %;

$S_{оц}$  – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{ан}$  – площадь объекта-аналога, кв. м

Пример расчета корректировок на площадь приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.9

**Расчет корректировки на площадь оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146**

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения	кв. м	213,90	136,00	110,00	200,00
Расчетный коэффициент		0,89103	0,92952	0,94756	0,89674
Корректировка на площадь	%		-4,14	-5,97	-0,64

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

### Физические характеристики (Состояние отделки)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.10

### **Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах**

Цены		Объект-аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка люкс
Объект оценки	без отделки	0,00%	-7,00%	-21,00%	-35,00%
	требуется косметического ремонта	8,00%	0,00%	-14,00%	-30,00%
	среднее состояние	26,00%	17,00%	0,00%	-18,00%
	отделка люкс	54,00%	43,00%	22,00%	0,00%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

### Физические характеристики (Наличие кассового узла/депозитария)

Оцениваемые объекты недвижимости, представляют собой нежилые помещения с оборудованными кассовым узлами/депозитариями.

Принимая во внимание, что предполагаемое использование результатов оценки - для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, а так же учитывая что, наличие кассового узла/депозитария подразумевает улучшение данных объектов, но, при смене собственника и последующей смене функционального назначения, данное улучшение может является как положительным, так и отрицательным фактором, Оценщик счел целесообразным не учитывать фактор наличия кассового узла/депозитария.

### Экономические характеристики (Функциональное назначение)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

### Экономические характеристики (Категория помещения)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

### Сервис и дополнительные элементы (Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

### Сервис и дополнительные элементы (Наличие парковки)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Весовые коэффициенты при расчете окончательных значений стоимости оцениваемых объектов недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1..n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$

где:  $K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$



Табл. 10.11

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146, в рамках сравнительного подхода**

Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153114022/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153114022/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/9493972/">https://www.cian.ru/sale/commercial/9493972/</a>
Телефонный номер	8-985-482-36-16	8-985-482-36-16	8-985-482-36-16
Цена предложения (с учетом НДС), [руб.]	34 000 000	20 000 000	42 000 000
Площадь помещения, [кв. м]	136,0	110,0	200,0
Вид права	собственность	собственность	собственность
Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Изменение цены во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	г. Москва, Малый Кисельный пер., д. 3, стр. 2	г. Москва, Страстной бул., д. 13А	г. Москва, Большая Никитская ул., д. 24, стр. 3
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	цоколь	цоколь
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:

Рис. 10.2

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 - объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.12

**Определение рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146, в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153114022/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153114022/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/9493972/">https://www.cian.ru/sale/commercial/9493972/</a>
Телефонный номер			8-985-482-36-16	8-985-482-36-16	8-985-482-36-16
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб.]		34 000 000	20 000 000	42 000 000
Цена предложения (без учета НДС)	[руб.]		28 813 559	16 949 153	35 593 220
Площадь помещения	[кв. м]	213,9	136,0	110,0	200,0
Цена предложения за единицу площади без учета НДС	[руб./кв. м]		211 864,40	154 083,21	177 966,10
Состав передаваемых прав	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		211 864,40	154 083,21	177 966,10
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		211 864,40	154 083,21	177 966,10
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		211 864,40	154 083,21	177 966,10
Условия рынка	Изменение цены во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		211 864,40	154 083,21	177 966,10
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56	
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1	г. Москва, Малый Кисельный пер., д. 3, стр. 2	г. Москва, Страстной бул., д. 13А	г. Москва, Большая Никитская ул., д. 24, стр. 3
	Типовая территориальная зона внутри города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56
Транспортная доступность		хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56
	Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	138 366,72	159 813,56
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	цоколь	цоколь
	Корректировка, [%]		0,00	22,00	22,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		190 254,23	168 807,40	194 972,54
	Площадь объекта, [кв. м]	213,9	136,0	110,0	200,0
	Корректировка, [%]		-4,14	-5,97	-0,64
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		182 377,70	160 546,91	193 949,73
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		182 377,70	160 546,91	193 949,73
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		182 377,70	160 546,91	193 949,73	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		182 377,70	160 546,91	193 949,73
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		182 377,70	160 546,91	193 949,73
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		182 377,70	160 546,91	193 949,73
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		182 377,70	160 546,91	193 949,73
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		-4,14	16,03	21,36
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		182 378	160 547	193 950
Общая валовая коррекция	[%]		4,14	27,97	22,64
Весовой коэффициент	[---]		0,46219	0,24457	0,29324
Средневзвешенная рыночная стоимость (без учета НДС)	[руб./кв. м]	180 432	=182378*0,46219+160547*0,24457+193950*0,29324		
Общая площадь оцениваемого объекта	[кв. м]		213,9		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]		38 594 405		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]		45 541 398		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного

подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов ГОДАА. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Табл. 10.13

**Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок**

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	16 962
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	178 958
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	211 864
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	146 052
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	9,48

*Источник информации: расчет Оценщика*

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.14

**Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода**

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
	без учета НДС	с учетом НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	38 594 405	45 541 398

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Табл. 10.15

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254, в рамках сравнительного подхода**

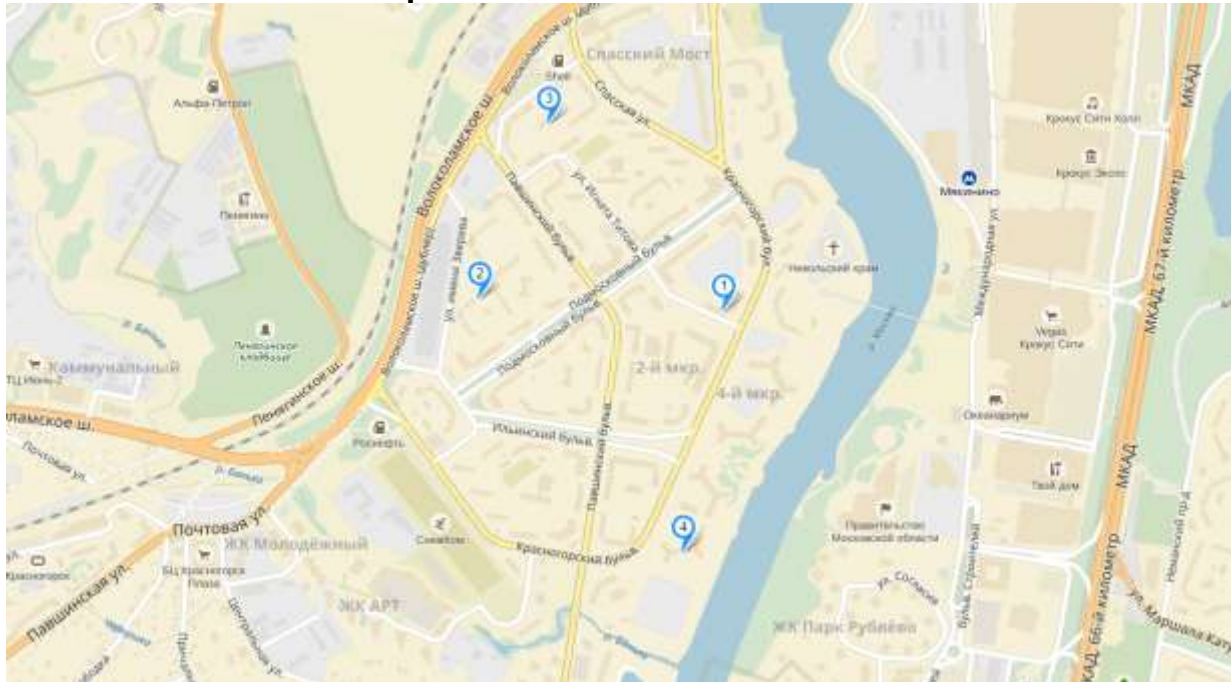
Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153154837/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153154837/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151584184/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151584184/</a>
Телефонный номер	8-915-205-42-39	8-903-583-72-23	8-985-397-68-53
Цена предложения (с учетом НДС), [руб.]	11 950 000	14 230 000	24 658 950
Площадь помещения, [кв. м]	140,0	142,3	293,7
Вид права	собственность	собственность	собственность
Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Изменение цены во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Имени Зверева, д. 4	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Имени Егорова, д. 3	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Красногорский, д. 14
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Красногорск Красногорского района Московской области:

Рис. 10.3

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Красногорск Красногорского района Московской области**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода приведен в Табл. ниже.



Табл. 10.16

**Определение рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254, в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153154837/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153154837/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151584184/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151584184/</a>
Телефонный номер			8-915-205-42-39	8-903-583-72-23	8-985-397-68-53
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб.]		11 950 000	14 230 000	24 658 950
Цена предложения (без учета НДС)	[руб.]		10 127 119	12 059 322	20 897 415
Площадь помещения	[кв. м]	154,6	140,0	142,3	293,7
Цена предложения за единицу площади без учета НДС	[руб./кв. м]		72 336,56	84 745,76	71 152,25
Состав передаваемых прав	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		72 336,56	84 745,76	71 152,25
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		72 336,56	84 745,76	71 152,25
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		72 336,56	84 745,76	71 152,25
Условия рынка	Изменение цены во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		72 336,56	84 745,76	71 152,25
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		64 958,23	76 101,69	63 894,72	
Местоположение	Адрес (местонахождение)	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Имени Зверева, д. 4	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Имени Егорова, д. 3	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Красногорский, д. 14
	Типовая территориальная зона внутри города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		64 958,23	76 101,69	63 894,72

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		64 958,23	76 101,69	63 894,72
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии
	Корректировка, [%]		27,00	27,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		82 496,95	96 649,15	63 894,72
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		82 496,95	96 649,15	63 894,72
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		82 496,95	96 649,15	63 894,72
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		82 496,95	96 649,15	63 894,72
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		82 496,95	96 649,15	63 894,72
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		82 496,95	96 649,15	63 894,72
	Площадь объекта, [кв. м]	154,6	140,0	142,3	293,7
	Корректировка, [%]		-0,91	-0,76	6,31
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		81 905,83	96 070,78	67 926,48
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	без отделки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	26,00
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		81 905,83	96 070,78	84 539,11	
Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		81 905,83	96 070,78	84 539,11	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		81 905,83	96 070,78	84 539,11
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		81 905,83	96 070,78	84 539,11
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		81 905,83	96 070,78	84 539,11
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		81 905,83	96 070,78	84 539,11
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		26,09	26,24	32,31
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		81 906	96 071	84 539
Общая валовая коррекция	[%]		27,91	27,76	32,31
Весовой коэффициент	[---]		0,34138	0,34224	0,31638
Средневзвешенная рыночная стоимость (без учета НДС)	[руб./кв. м]	87 587	=81906*0,34138+96071*0,34224+84539*0,31638		
Общая площадь оцениваемого объекта	[кв. м]		154,6		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]		13 540 950		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]		15 978 321		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.17

### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	7 534
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	87 505
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	102 121

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{ср} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	72 889
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{ср}$	8,61

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.18

#### Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
	без учета НДС	с учетом НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	13 540 950	15 978 321

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.19

#### Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593, в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153607084/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153607084/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/147837562/">https://www.cian.ru/sale/commercial/147837562/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153735374/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153735374/</a>
Телефонный номер	8-916-091-32-20	8-926-520-48-44	8-985-222-00-53
Цена предложения (с учетом НДС), [руб.]	25 100 000	39 000 000	45 000 000
Площадь помещения, [кв. м]	195,4	259,8	376,1
Вид права	собственность	собственность	собственность
Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Изменение цены во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки

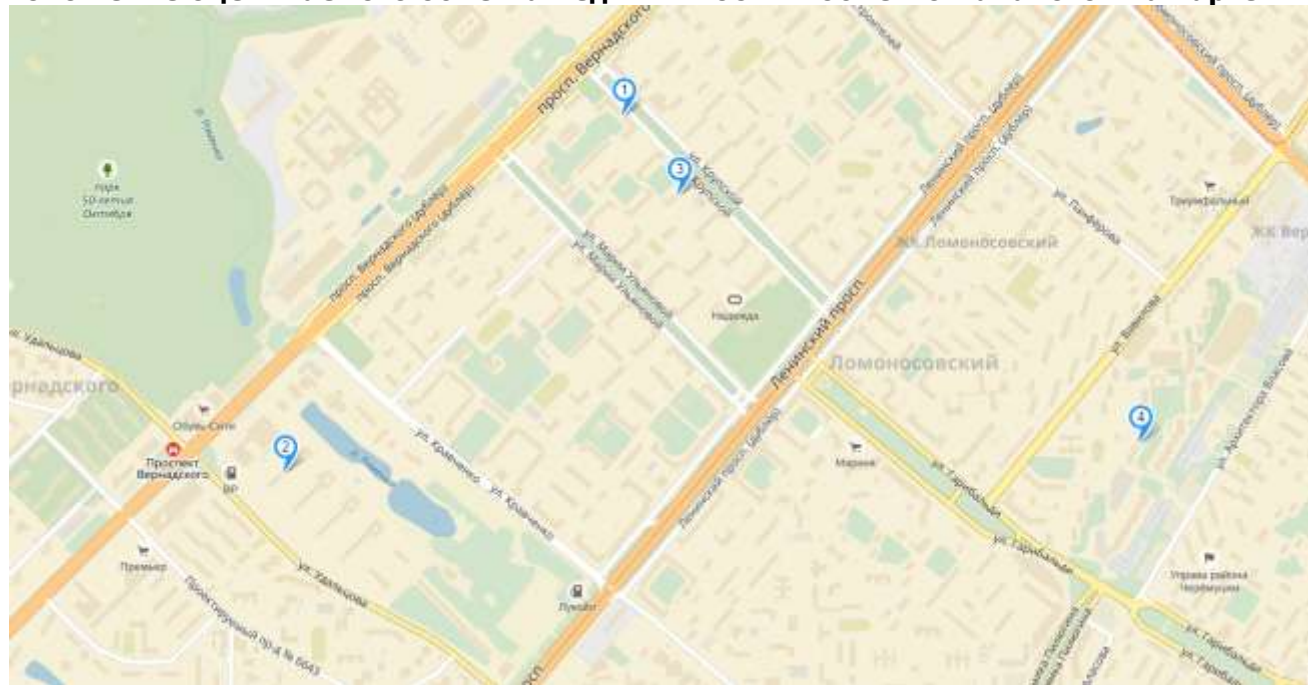
Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Удальцова, д. 16	г. Москва, ул. Крупской, д. 11	г. Москва, ул. Вавилова, д. 91, корп. 1
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	цоколь	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:

Рис. 10.4

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.20

**Определение рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593, в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153607084/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153607084/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/147837562/">https://www.cian.ru/sale/commercial/147837562/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153735374/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153735374/</a>
Телефонный номер			8-916-091-32-20	8-926-520-48-44	8-985-222-00-53
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб.]		25 100 000	39 000 000	45 000 000
Цена предложения (без учета НДС)	[руб.]		21 271 186	33 050 847	38 135 593
Площадь помещения	[кв. м]	75,6	195,4	259,8	376,1
Цена предложения за единицу площади без учета НДС	[руб./кв. м]		108 859,70	127 216,50	101 397,48
Состав передаваемых прав	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		108 859,70	127 216,50	101 397,48
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		108 859,70	127 216,50	101 397,48
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		108 859,70	127 216,50	101 397,48
Условия рынка	Изменение цены во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		108 859,70	127 216,50	101 397,48
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	91 054,94	
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17	г. Москва, ул. Удальцова, д. 16	г. Москва, ул. Крупской, д. 11	г. Москва, ул. Вавилова, д. 91, корп. 1
	Типовая территориальная зона внутри города	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	91 054,94
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	91 054,94
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	27,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	115 639,77
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	115 639,77
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	115 639,77
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	115 639,77
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		97 756,01	114 240,42	115 639,77
	Этаж расположения	1 этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		22,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		119 262,33	114 240,42	115 639,77
	Площадь объекта, [кв. м]	75,6	195,4	259,8	376,1
	Корректировка, [%]		8,98	12,00	16,18
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		128 040,82	127 949,27	130 372,46
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		128 040,82	127 949,27	130 372,46	
Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		128 040,82	127 949,27	130 372,46	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		128 040,82	127 949,27	130 372,46
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		128 040,82	127 949,27	130 372,46
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		128 040,82	127 949,27	130 372,46
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		128 040,82	127 949,27	130 372,46
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		30,98	12,00	43,18
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		128 041	127 949	130 372
Общая валовая коррекция	[%]		30,98	12,00	43,18
Весовой коэффициент	[---]		0,32022	0,43036	0,24942
Средневзвешенная рыночная стоимость (без учета НДС)	[руб./кв. м]	128 583	=128041*0,32022+127949*0,43036+130372*0,24942		
Общая площадь оцениваемого объекта	[кв. м]		75,6		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]		9 720 875		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]		11 470 633		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.21

### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	1 373
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	128 787
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	131 451
Нижняя граница интервала	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	126 123

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
нормального распределения			
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2/C_{cp}}$	1,07

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.22

#### Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
	без учета НДС	с учетом НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	9 720 875	11 470 633

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.23

#### Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376, в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149168189/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149168189/</a>
Телефонный номер	8-919-775-01-01	8-985-482-36-16	8-916-191-69-71
Цена предложения (с учетом НДС), [руб.]	30 700 000	18 000 000	21 400 000
Площадь помещения, [кв. м]	125,9	100,0	107,0
Вид права	собственность	собственность	собственность
Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Изменение цены во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено

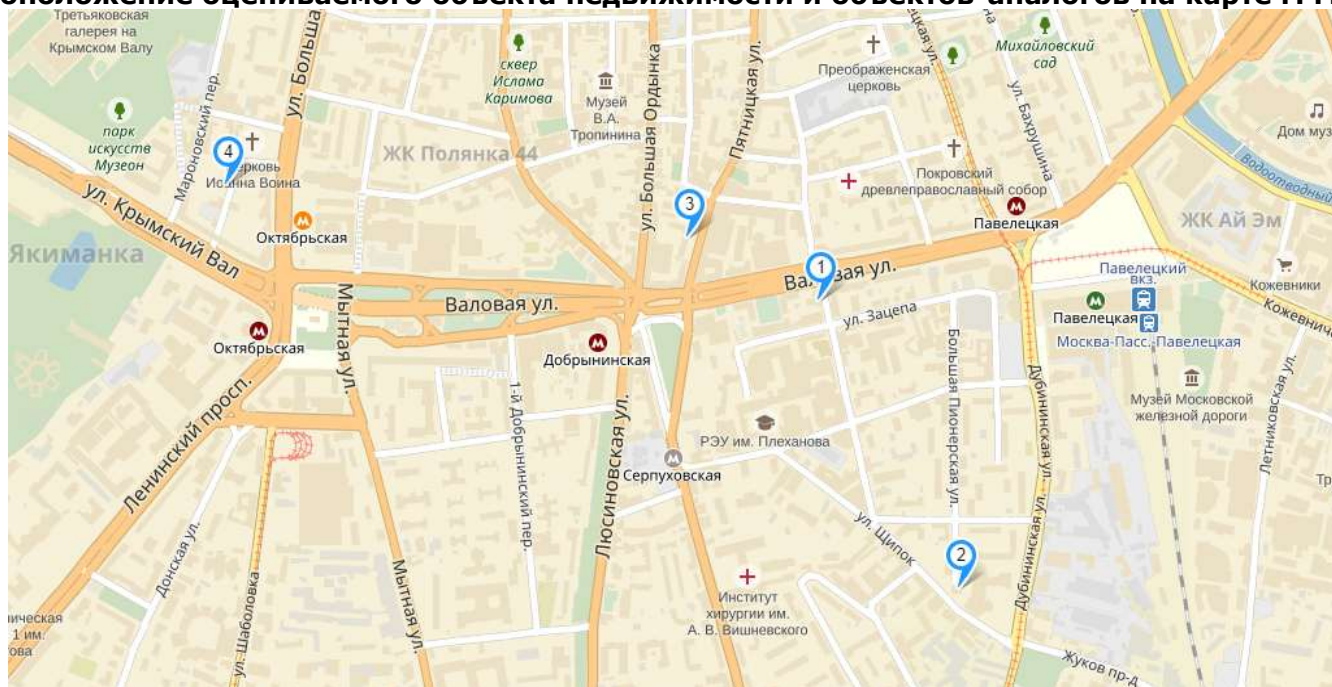
Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Большая Пионерская, д. 46	г. Москва, Пятницкая ул., д. 76	г. Москва, Крымский туп., д. 6
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	цоколь	цоколь
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:

Рис. 10.5

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.24

**Определение рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376, в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149168189/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149168189/</a>
Телефонный номер			8-919-775-01-01	8-985-482-36-16	8-916-191-69-71
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб.]		30 700 000	18 000 000	21 400 000
Цена предложения (без учета НДС)	[руб.]		26 016 949	15 254 237	18 135 593
Площадь помещения	[кв. м]	86,5	125,9	100,0	107,0
Цена предложения за единицу площади без учета НДС	[руб./кв. м]		206 647,73	152 542,37	169 491,52
Состав передаваемых прав	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		206 647,73	152 542,37	169 491,52
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		206 647,73	152 542,37	169 491,52
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		206 647,73	152 542,37	169 491,52
Условия рынка	Изменение цены во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		206 647,73	152 542,37	169 491,52
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38	
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1	г. Москва, ул. Большая Пионерская, д. 46	г. Москва, Пятницкая ул., д. 76	г. Москва, Крымский туп., д. 6
	Типовая территориальная зона внутри города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	136 983,05	152 203,38
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	цоколь	цоколь
	Корректировка, [%]		0,00	22,00	22,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		185 569,66	167 119,32	185 688,12
	Площадь объекта, [кв. м]	86,5	125,9	100,0	107,0
	Корректировка, [%]		3,41	1,29	1,90
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		191 897,59	168 886,40	188 579,98
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		191 897,59	168 886,40	188 579,98	
Наличие кассового узла/депозитария	имеется	имеется	отсутствует	отсутствует	
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		191 897,59	168 886,40	188 579,98	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		191 897,59	168 886,40	188 579,98
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		191 897,59	168 886,40	188 579,98
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		191 897,59	168 886,40	188 579,98
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		191 897,59	168 886,40	188 579,98
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		3,41	23,29	23,90
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		191 898	168 886	188 580
Общая валовая коррекция	[%]		3,41	23,29	23,90
Весовой коэффициент	[---]		0,46631	0,32578	0,32121
Средневзвешенная рыночная стоимость (без учета НДС)	[руб./кв. м]	184 813	=191898*0,46631+168886*0,26986+188580*0,26383		
Общая площадь оцениваемого объекта	[кв. м]		86,5		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]		15 986 325		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]		18 863 864		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.25

### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	12 439
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	183 121
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	207 253
Нижняя граница интервала	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	158 989

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
нормального распределения			
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	6,79

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.26

#### Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
	без учета НДС	с учетом НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	15 986 325	18 863 864

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.27

#### Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57, в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-176729350">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-176729350</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-161546185">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-161546185</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-178059279">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-178059279</a>
Телефонный номер	8-910-657-61-78	8-920-483-63-35	8-475-279-78-79
Цена предложения (с учетом НДС), [руб.]	4 100 000	8 500 000	12 332 000
Площадь помещения, [кв. м]	73,7	147,2	226,2
Вид права	собственность	собственность	собственность
Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Изменение цены во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки



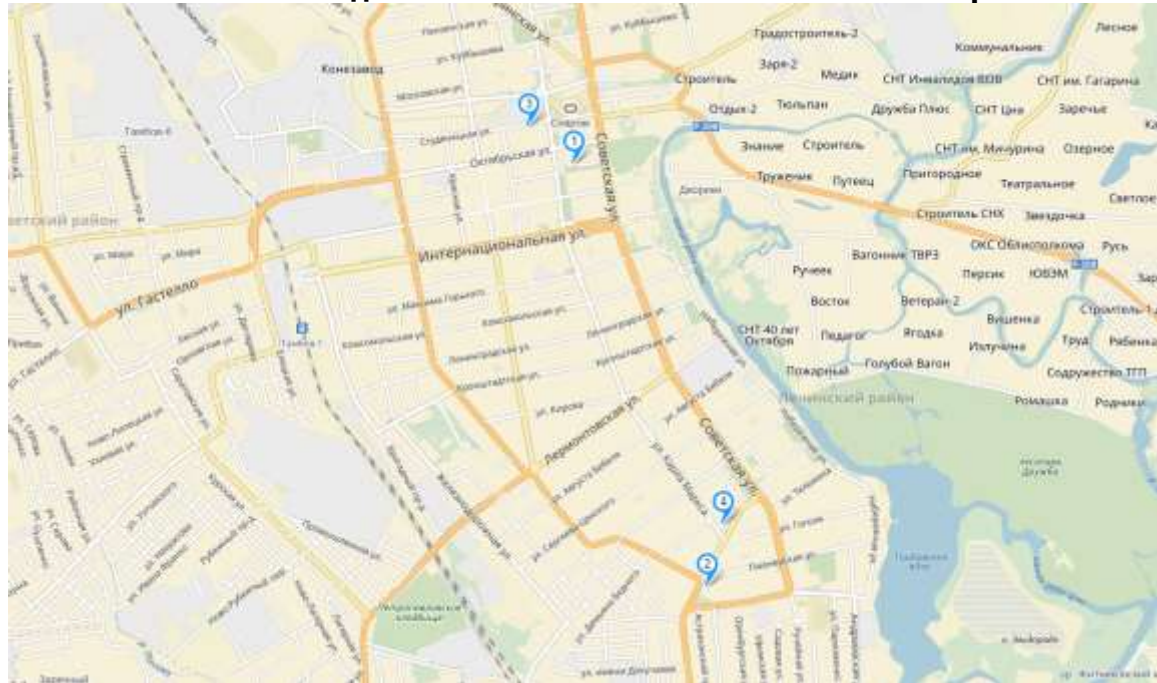
Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Пионерская, д. 24	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Студенческая, д. 14	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская/ул. Карла Маркса, д. 7/1
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	имеется
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Тамбов Тамбовской области:

Рис. 10.6

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Тамбов Тамбовской области**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.28

**Определение рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57, в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-176729350">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-176729350</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-161546185">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-161546185</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-178059279">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-178059279</a>
Телефонный номер			8-910-657-61-78	8-920-483-63-35	8-475-279-78-79
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб.]		4 100 000	8 500 000	12 332 000
Цена предложения (без учета НДС)	[руб.]		3 474 576	7 203 390	10 450 847
Площадь помещения	[кв. м]	60,0	73,7	147,2	226,2
Цена предложения за единицу площади без учета НДС	[руб./кв. м]		47 144,86	48 936,07	46 201,80
Состав передаваемых прав	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		47 144,86	48 936,07	46 201,80
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		47 144,86	48 936,07	46 201,80
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		47 144,86	48 936,07	46 201,80
Условия рынка	Изменение цены во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		47 144,86	48 936,07	46 201,80
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	43 944,59	41 489,22	
Местоположение	Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Пионерская, д. 24	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Студенецкая, д. 14	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская/ул. Карла Маркса, д. 7/1
	Типовая территориальная зона внутри города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	43 944,59	41 489,22

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	43 944,59	41 489,22
	Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	-21,00	-21,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	34 716,23	32 776,48
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	34 716,23	32 776,48
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	34 716,23	32 776,48
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	34 716,23	32 776,48
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	34 716,23	32 776,48
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		42 336,08	34 716,23	32 776,48
	Площадь объекта, [кв. м]	60,0	73,7	147,2	226,2
	Корректировка, [%]		1,78	8,27	12,73
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		43 089,66	38 350,45	38 058,06
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		43 089,66	38 350,45	38 058,06	
Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется	
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		43 089,66	38 350,45	38 058,06	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		43 089,66	38 350,45	38 058,06
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		43 089,66	38 350,45	38 058,06
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		43 089,66	38 350,45	38 058,06
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		43 089,66	38 350,45	38 058,06
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		1,78	-12,73	-8,27
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		43 090	38 350	38 058
Общая валовая коррекция	[%]		1,78	29,27	33,73
Весовой коэффициент	[---]		0,48626	0,27408	0,23966
Средневзвешенная рыночная стоимость (без учета НДС)	[руб./кв. м]	40 585	=43090*0,48626+38350*0,27408+38058*0,23966		
Общая площадь оцениваемого объекта	[кв. м]		60,0		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]		2 435 100		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]		2 873 418		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.29

### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	2 825
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	39 833
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	45 314

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{ср} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	34 353
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{ср}$	7,09

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.30

#### Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
	без учета НДС	с учетом НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	2 435 100	2 873 418

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.31

#### Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости нежилого помещения, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002, в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/">https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-177117128">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-177117128</a>
Телефонный номер	8-953-713-44-02	8-910-856-06-10	8-920-237-74-74
Цена предложения (с учетом НДС), [руб.]	7 949 882	3 700 000	3 705 000
Площадь помещения, [кв. м]	361,8	100,0	130,0
Вид права	собственность	собственность	собственность
Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Изменение цены во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено

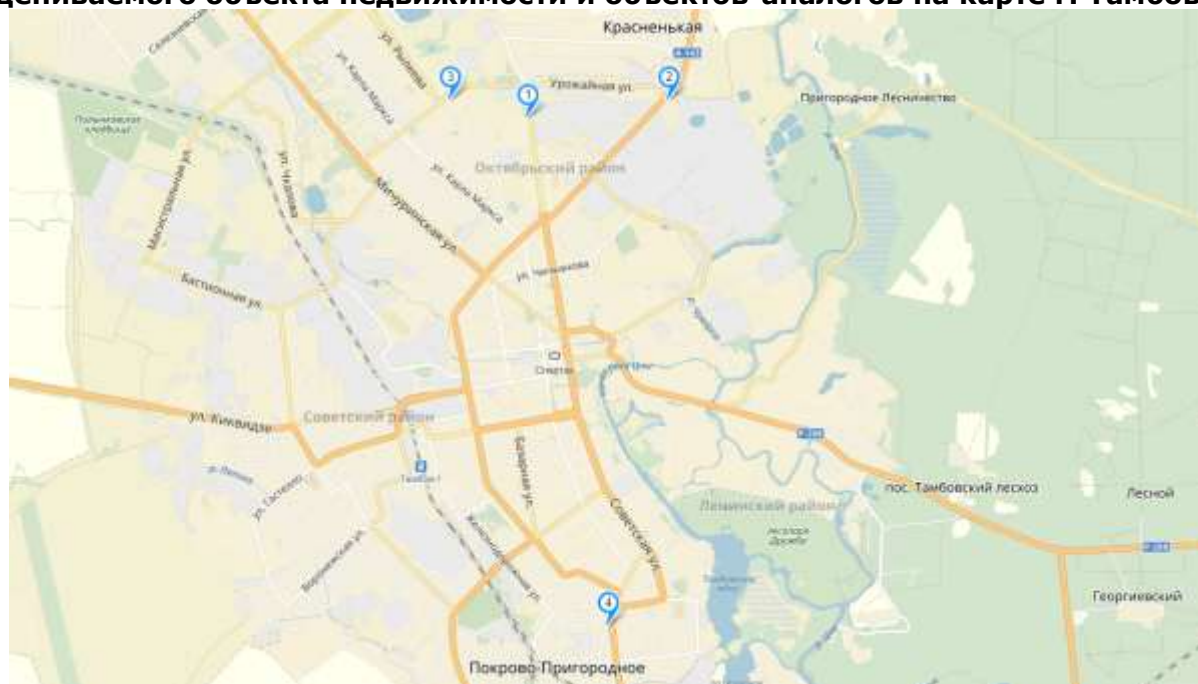
Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, Моршанское ш., д. 2А	Тамбовская область, г. Тамбов, бульв. Энтузиастов, д. 2а	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская/ ул. Красноармейская
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	общий	отдельный	отдельный
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	3 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Тамбов Тамбовской области:

Рис. 10.7

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Тамбов Тамбовской области**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 - объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода приведен в Табл. ниже.



Табл. 10.32

**Определение рыночной стоимости нежилого помещения, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002, в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/">https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-177117128">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-177117128</a>
Телефонный номер			8-953-713-44-02	8-910-856-06-10	8-920-237-74-74
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб.]		7 949 882	3 700 000	3 705 000
Цена предложения (без учета НДС)	[руб.]		6 737 188	3 135 593	3 139 831
Площадь помещения	[кв. м]	428,9	361,8	100,0	130,0
Цена предложения за единицу площади без учета НДС	[руб./кв. м]		18 621,30	31 355,93	24 152,55
Состав передаваемых прав	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		18 621,30	31 355,93	24 152,55
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		18 621,30	31 355,93	24 152,55
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		18 621,30	31 355,93	24 152,55
Условия рынка	Изменение цены во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 621,30	31 355,93	24 152,55
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		16 721,93	28 157,63	21 688,99	
Местоположение	Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2	Тамбовская область, г. Тамбов, Моршанское ш., д. 2А	Тамбовская область, г. Тамбов, бульв. Энтузиастов, д. 2а	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская/ ул. Красноармейская
	Типовая территориальная зона внутри города	район вокруг крупных промпредприятий/окраина города	район вокруг крупных промпредприятий/окраина города	район вокруг крупных промпредприятий/окраина города	район вокруг крупных промпредприятий/окраина города
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		16 721,93	28 157,63	21 688,99

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		16 721,93	28 157,63	21 688,99
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		16 721,93	28 157,63	21 688,99
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		16 721,93	28 157,63	21 688,99
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		16 721,93	28 157,63	21 688,99
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		16 721,93	28 157,63	21 688,99
	Тип входа	отдельный	общий	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		16,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		19 397,44	28 157,63	21 688,99
	Этаж расположения	1, 2, с подвалом	2 этаж	1 этаж	3 этаж
	Корректировка, [%]		-1,15	-14,00	-1,15
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		19 205,14	24 215,56	21 439,57
	Площадь объекта, [кв. м]	428,9	361,8	100,0	130,0
	Корректировка, [%]		-1,71	-12,95	-10,87
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 919,19	20 569,15	19 081,98
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 919,19	20 569,15	19 081,98	
Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 919,19	20 569,15	19 081,98	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 919,19	20 569,15	19 081,98
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 919,19	20 569,15	19 081,98
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 919,19	20 569,15	19 081,98
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		18 919,19	20 569,15	19 081,98
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		13,14	-26,95	-12,02
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		18 919	20 569	19 082
Общая валовая коррекция	[%]		18,86	26,95	12,02
Весовой коэффициент	[---]		0,33694	0,26699	0,39607
Средневзвешенная рыночная стоимость (без учета НДС)	[руб./кв. м]	19 424	=18919*0,33694+20569*0,26699+19082*0,39607		
Общая площадь оцениваемого объекта	[кв. м]		428,9		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]		8 330 954		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]		9 830 526		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.33

### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	909
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	19 523
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	21 286

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{ср} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	17 760
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{ср}$	4,66

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.34

#### Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
	без учета НДС	с учетом НДС
Нежилое помещение, площадь 428,9 м <sup>2</sup> , этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	8 330 954	9 830 526

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.35

#### Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313, в рамках сравнительного подхода

Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149646151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149646151/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153741053/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153741053/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152750037/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152750037/</a>
Телефонный номер	8-985-279-00-00	8-926-607-03-77	8-905-726-58-18
Цена предложения (с учетом НДС), [руб.]	9 300 000	12 150 000	20 000 000
Площадь помещения, [кв. м]	77,5	121,2	160,0
Вид права	собственность	собственность	собственность
Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта

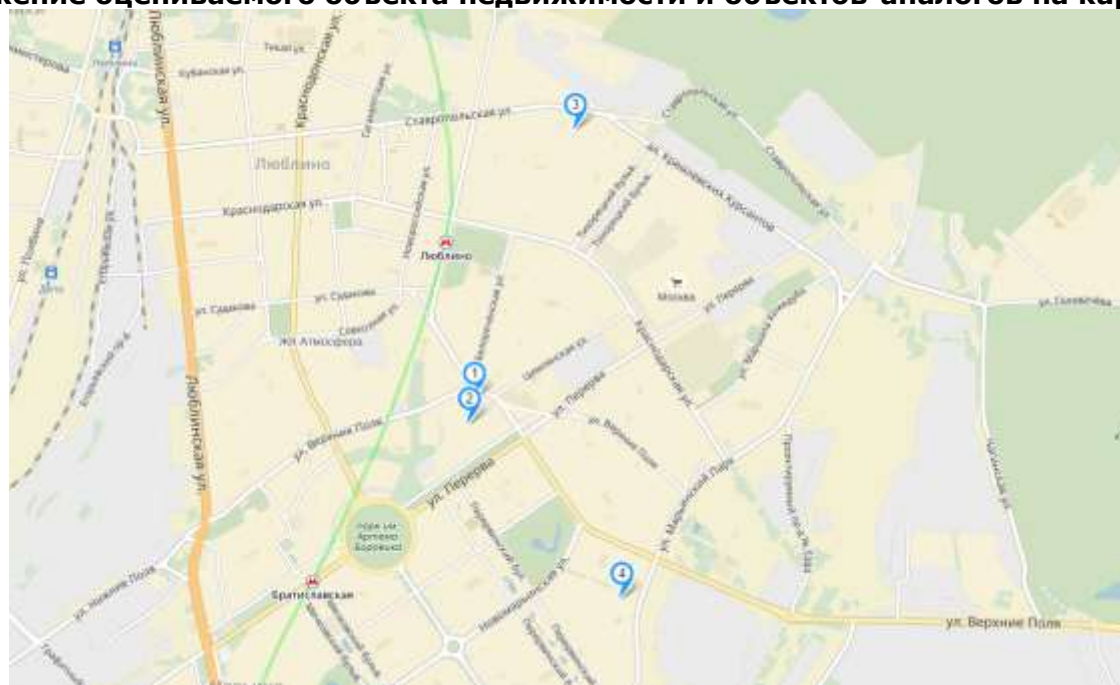
Элементы группы сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Изменение цены во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 2	г. Москва, Ставропольская ул., д. 62	г. Москва, ул. Марьинский Парк, д. 9, корп. 2
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:

Рис. 10.8

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.36

**Определение рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313, в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149646151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149646151/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153741053/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153741053/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152750037/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152750037/</a>
Телефонный номер			8-985-279-00-00	8-926-607-03-77	8-905-726-58-18
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб.]		9 300 000	12 150 000	20 000 000
Цена предложения (без учета НДС)	[руб.]		7 881 356	10 296 610	16 949 153
Площадь помещения	[кв. м]	94,5	77,5	121,2	160,0
Цена предложения за единицу площади без учета НДС	[руб./кв. м]		101 694,92	84 955,53	105 932,21
Состав передаваемых прав	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		101 694,92	84 955,53	105 932,21
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		101 694,92	84 955,53	105 932,21
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	[%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		101 694,92	84 955,53	105 932,21
Условия рынка	Изменение цены во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		101 694,92	84 955,53	105 932,21
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-10,20	-10,20	-10,20
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		91 322,04	76 290,07	95 127,12	
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1	г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 2	г. Москва, Ставропольская ул., д. 62	г. Москва, ул. Марьинский Парк, д. 9, корп. 2
	Типовая территориальная зона внутри города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		91 322,04	76 290,07	95 127,12
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		91 322,04	76 290,07	95 127,12
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии
	Корректировка, [%]		27,00	27,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		115 978,99	96 888,39	95 127,12
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		115 978,99	96 888,39	95 127,12
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		115 978,99	96 888,39	95 127,12
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		115 978,99	96 888,39	95 127,12
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		115 978,99	96 888,39	95 127,12
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		115 978,99	96 888,39	95 127,12
	Площадь объекта, [кв. м]	94,5	77,5	121,2	160,0
	Корректировка, [%]		-1,73	2,25	4,89
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		114 399,12	98 604,92	99 778,84
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		114 399,12	98 604,92	99 778,84	
Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная цена, [руб./кв. м]		114 399,12	98 604,92	99 778,84	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		114 399,12	98 604,92	99 778,84
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		114 399,12	98 604,92	99 778,84
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		114 399,12	98 604,92	99 778,84
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная цена, [руб./кв. м]		114 399,12	98 604,92	99 778,84
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		25,27	29,25	4,89
Скорректированная цена	[руб./кв. м]		114 399	98 605	99 779
Общая валовая коррекция	[%]		28,73	29,25	4,89
Весовой коэффициент	[---]		0,27151	0,26738	0,46111
Средневзвешенная рыночная стоимость (без учета НДС)	[руб./кв. м]	103 435	=114399*0,27151+98605*0,26738+99779*0,46111		
Общая площадь оцениваемого объекта	[кв. м]		94,5		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	[руб.]		9 774 608		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]		11 534 037		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 10.37

### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	8 799
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	104 261
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	121 331
Нижняя граница интервала	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	87 191

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
нормального распределения			
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	8,44

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости на дату проведения оценки на основе применения сравнительного подхода составляет:

Табл. 10.38

**Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, полученная в рамках сравнительного подхода**

Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
	без учета НДС	с учетом НДС
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	9 774 608	11 534 037

Источник информации: расчеты Оценщика

### 10.1.1. Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 10.39

#### Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	
		без учета НДС	с учетом НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	38 594 405	45 541 398
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	13 540 950	15 978 321
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	9 720 875	11 470 633
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	15 986 325	18 863 864
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	2 435 100	2 873 418
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	8 330 954	9 830 526
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	9 774 608	11 534 037

Источник информации: расчеты Оценщика

### 10.2. Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

#### Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание, что оцениваемые объекты недвижимости не требуют капитальных затрат и способны приносить стабильный доход, Оценщик счел наиболее целесообразным использование метода прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается по формуле:

$$V = I / R,$$

где:  $V$  – стоимость;

$I$  – чистый операционный доход;

$R$  – коэффициент капитализации.

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

- определение величины чистого операционного дохода от оцениваемых объектов недвижимости;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы;
- определение действительного валового дохода посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы;
- из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:  $A$  - рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

#### Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта, Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с учетом анализа наиболее эффективного использования (раздел «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).

#### Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы за 1 кв. м в год общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

#### Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по восьмой элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки ставка аренды объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после восьмого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки ставка аренды объекта-аналога заново не пересчитывается.

#### Расчет среднерыночной ставки аренды для оцениваемых объектов недвижимости

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м оцениваемых помещений, Оценщиком был проанализирован рынок аренды схожих по своему техническому состоянию и назначению помещений.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных по недвижимости. Критерием отбора аналогов служили: единство функционального назначения, местоположения и наличие коммуникаций.

Описание объектов-аналогов, используемых для расчетов рыночных ставок арендной платы оцениваемых объектов недвижимости и расчеты рыночных ставок арендной платы оцениваемых объектов недвижимости приведены ниже.

#### Обоснование внесенных корректировок

##### Качество прав (Обременения прав пользования и владения)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

##### Качество прав (Ограничения срока и условий продления договора аренды)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

##### Качество прав (Качество прав пользования и владения объектом аренды)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия финансирования (Условия включения операционных расходов в арендную ставку)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия финансирования (Условия по изменению ставок арендной платы)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия финансирования (Особые условия)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Условия рынка (Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения))

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных рассматриваемым, обычно составляет не менее 12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Все объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки, поэтому внесение корректировок не требуется.

Условия рынка (Поправка на торг)

По данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.), уторговывание на рынке недвижимости имеет ниже приведенные величины:

Табл. 10.40

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%

*Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)*

В данном случае, для объектов-аналогов возможность торга предусматривается, корректировка составила -8,4%.

Местоположение (Типовая территориальная зона внутри города)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.41

**Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Типовые территориальные зоны внутри города	Код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес-центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III

Типовые территориальные зоны внутри города	Код
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

Табл. 10.42

### Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах

Ставки	Объект-аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
Объект оценки	I	0,00%	16,00%	29,00%	41,00%	68,00%	37,00%
	II	-14,00%	0,00%	12,00%	22,00%	46,00%	19,00%
	III	-23,00%	-11,00%	0,00%	10,00%	32,00%	7,00%
	IV	-29,00%	-18,00%	-9,00%	0,00%	20,00%	-3,00%
	V	-41,00%	-32,00%	-24,00%	-17,00%	0,00%	-19,00%
	VI	-27,00%	-16,00%	-7,00%	3,00%	23,00%	0,00%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

#### Местоположение (Транспортная доступность)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Местоположение (Расположение относительно красной линии)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.43

### Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах

Ставки	Объект-аналог		
	на красной линии	внутри квартала	
Объект оценки	на красной линии	0,00%	27,00%
	внутри квартала	-21,00%	0,00%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

#### Физические характеристики (Историко-архитектурная ценность)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Физические характеристики (Техническое состояние здания)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

#### Физические характеристики (Тип объекта)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

### Физические характеристики (Тип входа)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.44

### Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах

Ставки		Объект-аналог	
		отдельный	общий
Объект оценки	отдельный	0,00%	18,00%
	общий	-15,00%	0,00%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

### Физические характеристики (Этаж расположения)

Корректировки рассчитывались по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.45

### Значения корректирующих коэффициентов, выраженных в процентах

Ставки		Объект-аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	0,00%	-12,00%	-28,00%	-17,00%
	цоколь	14,00%	0,00%	-18,00%	-5,00%
	1 этаж	40,00%	22,00%	0,00%	16,00%
	2 этаж и выше	20,00%	5,00%	-14,00%	0,00%

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

Для оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002, расположенного на нескольких этажах, коэффициент расположения в здании определялся пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n * K_n + m * K_m \dots,$$

где:  $K$  – коэффициент расположения в здании;

$n$  – доля, занимаемая  $n$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$m$  – доля, занимаемая  $m$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$K_1$  – коэффициент расположения в здании для  $n$ -го этажа;

$K_2$  – коэффициент расположения в здании для  $m$ -го этажа.

Расчет корректировок на этаж расположения представлен в Табл. ниже.



Табл. 10.46

**Расчет корректировок на этаж расположения для оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002**

Параметр	Объект оценки <sup>21</sup>	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1, 2, с подвалом	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Общая площадь, кв. м	428,9	162,0	260,0	200,0
Доля подвала в общей площади	0,33	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа в общей площади	0,34	1,00	1,00	1,00
Доля 2-го этажа и выше в общей площади	0,33	0,00	0,00	0,00
Расчетный коэффициент	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-14,00	-14,00	-14,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Физические характеристики (Площадь объекта)

Как правило, большие по площади объекты сдаются в аренду дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь оцениваемых объектов недвижимости. Величина поправки определяется по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Для расчета корректировки Оценщик счел возможным применить метод корреляционно-регрессионного анализа.

Регрессионный анализ – статистический метод исследования зависимости между зависимой переменной Y и одной или несколькими независимыми переменными X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, ..., X<sub>n</sub>.

Целью регрессионного анализа является определения наличия и характера (математического уравнения, описывающего зависимость) связи между переменными.

На практике линия регрессии чаще всего ищется в виде линейной функции  $Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$  (линейная регрессия), наилучшим образом приближающей искомую кривую. Делается это с помощью метода наименьших квадратов, когда минимизируется сумма квадратов отклонений реально наблюдаемых Y от их оценок:

$$\sum_{k=1}^M (Y_k - \hat{Y}_k)^2 \rightarrow \min$$

Применительно к данной конкретной задаче Оценщик предполагает наличие математической зависимости между арендной ставкой и площадью оцениваемых объектов недвижимости.

Входные данные для построения зависимости указаны в Табл. ниже.

<sup>21</sup> См. п. 16 Раздела 4. «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Табл. 10.47

### Корректирующие коэффициенты по фактору масштаба

Площадь, кв. м		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,96	1,00

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)

Коэффициенты приведены для диапазонов площадей, поэтому для построения корреляционно-регрессионной зависимости корректирующих коэффициентов от площади были использованы средние значения из приведенных выше диапазонов за исключением крайнего максимального значения.

Расчет приведен в таблице Табл. ниже.

Табл. 10.48

### Корректирующие коэффициенты по усредненным диапазонам масштаба

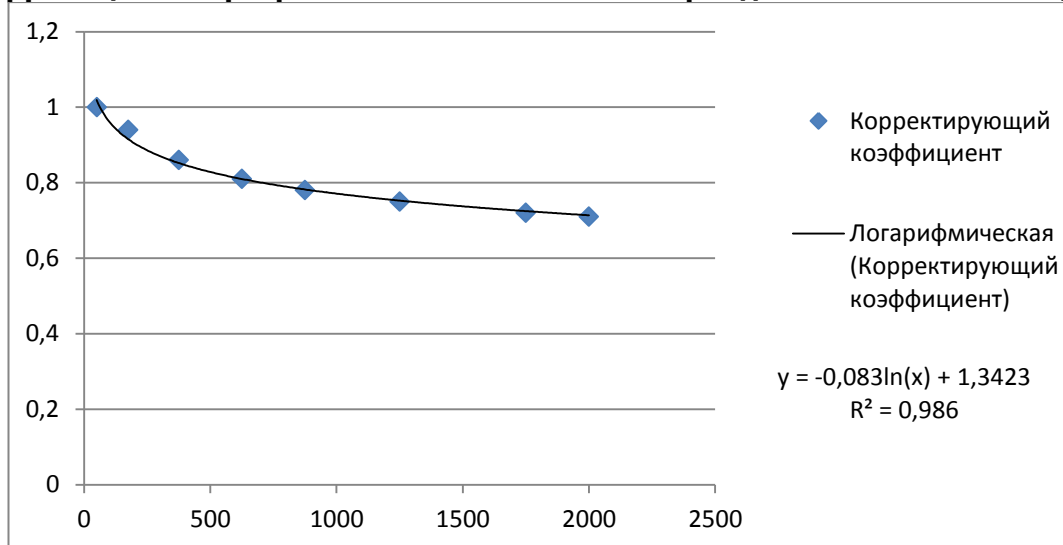
Диапазоны площадей, кв. м	Среднее значение диапазона площадей, кв. м	Корректирующий коэффициент
<100	50	1,00
100-250	175	0,94
250-500	375	0,86
500-750	625	0,81
750-1000	875	0,78
1000-1500	1250	0,75
1500-2000	1750	0,72
>2000	2000	0,71

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.); расчет оценщика

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм».

Рис. 10.9

**Корреляционно-регрессионная зависимость арендных ставок от площади**



Источник информации: анализ, расчет оценщика

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения арендной ставки по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным  $R^2$ . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации ( $R^2$ ) имеет логарифмическая модель.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$y = -0,083\ln(x) + 1,3423,$$

где:  $y$  – коэффициент зависимости арендной ставки от площади;

$x$  – площадь объекта недвижимого имущества, кв. м.

Далее корректировка на размер площади определялась по формуле:

$$K_{пл} = (-0,083\ln(S_{оц}) + 1,3423) / (-0,083\ln(S_{ан}) + 1,3423) - 1,$$

где:  $K_{пл}$  – корректировка на площадь, %;

$S_{оц}$  – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{ан}$  – площадь объекта-аналога, кв. м

Пример расчета корректировок на площадь приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.49

**Расчет корректировки на площадь оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146**

Параметр	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения	кв. м	213,90	200,00	100,00	100,00
Расчетный коэффициент		0,89696	0,90254	0,96007	0,96007
Корректировка на площадь	%		-0,62	-6,57	-6,57

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Физические характеристики (Состояние отделки)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Физические характеристики (Наличие кассового узла/депозитария)

Оцениваемые объекты недвижимости, представляют собой нежилые помещения с оборудованными кассовым узлами/депозитариями.

Принимая во внимание, что предполагаемое использование результатов оценки - для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений, а так же учитывая что, наличие кассового узла/депозитария подразумевает улучшение данных объектов, но, при смене собственника и последующей смене функционального назначения, данное улучшение может является обременяющим фактором, Оценщик счел целесообразным не учитывать фактор наличия кассового узла/депозитария.

Экономические характеристики (Функциональное назначение)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Экономические характеристики (Категория помещения)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Сервис и дополнительные элементы (Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Сервис и дополнительные элементы (Наличие парковки)

В рамках настоящего отчета корректировки не проводятся, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения.

Весовые коэффициенты при расчете окончательных значение ставок арендной платы оцениваемых объектов недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)},$$

где:  $K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Табл. 10.50

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146**

Элементы групп сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153214138/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153214138/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152563288/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152563288/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153102073/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153102073/</a>
Телефонный номер	8-903-969-16-09	8-906-742-80-41	8-966-328-18-80
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС), [руб./кв. м/год]	24 000	21 480	24 000
Площадь помещения, [кв. м]	200,0	100,0	100,0
Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 20, стр. 2	г. Москва, Малый Гнездиковский пер., д. 10	г. Москва, Рождественский бул., д. 10/7
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	цоколь	цоколь
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:

Рис. 10.10

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.51

**Определение рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153214138/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153214138/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152563288/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152563288/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153102073/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153102073/</a>
Телефонный номер			8-903-969-16-09	8-906-742-80-41	8-966-328-18-80
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		24 000	21 480	24 000
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]		20 339	18 203	20 339
Площадь помещения	[кв. м]	213,9	200,0	100,0	100,0
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	18 203,00	20 339,00
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	18 203,00	20 339,00
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	18 203,00	20 339,00
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	18 203,00	20 339,00
	Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	18 203,00	20 339,00	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия рынка	Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	18 203,00	20 339,00
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-8,40	-8,40	-8,40
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1	г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 20, стр. 2	г. Москва, Малый Гнездиновский пер., д. 10	г. Москва, Рождественский бул., д. 10/7
	Типовая территориальная зона внутри города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52
	Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52	
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 673,95	18 630,52	



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	цоколь	цоколь
	Корректировка, [%]		0,00	22,00	22,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	20 342,22	22 729,23
	Площадь объекта, [кв. м]	213,9	200,0	100,0	100,0
	Корректировка, [%]		-0,62	-6,57	-6,57
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 515,01	19 246,74	21 505,20
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 515,01	19 246,74	21 505,20
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 515,01	19 246,74	21 505,20	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 515,01	19 246,74	21 505,20
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 515,01	19 246,74	21 505,20	
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 515,01	19 246,74	21 505,20
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 515,01	19 246,74	21 505,20	
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		-0,62	15,43	15,43
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		18 515	19 247	21 505
Общая валовая коррекция	[%]		0,62	28,57	28,57
Весовой коэффициент	[---]		0,49464	0,25268	0,25268

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	19 455	= 18515*0,49464+19247*0,25268+21505*0,25268		
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		22 957		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости средневзвешенного значения скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.52

#### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	1 559
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	19 756
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	22 780
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	16 732
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	7,89

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости взвешенное значение скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.53

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254**

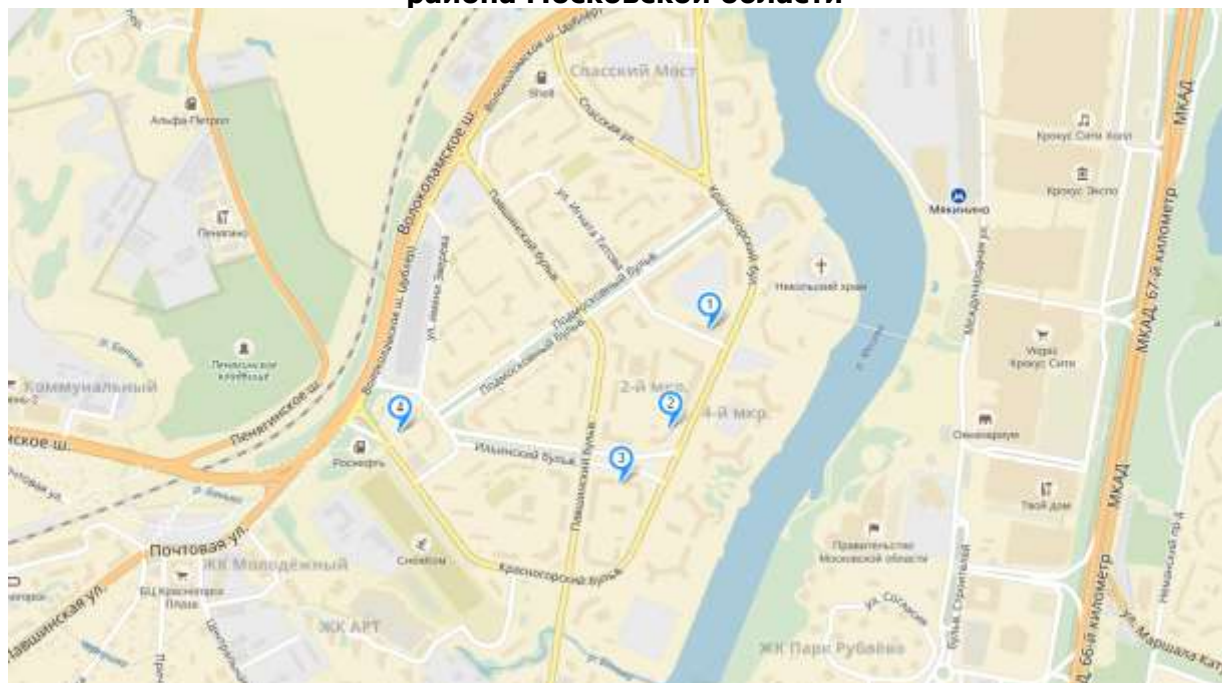
Элементы групп сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153827116/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153827116/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/152805542/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/152805542/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/</a>
Телефонный номер	8-966-328-47-36	8-985-339-43-35	8-915-039-56-62
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС), [руб./кв. м/год]	12 960	12 000	12 600
Площадь помещения, [кв. м]	104,0	175,0	110,0
Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Ильинский, 9	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Ильинский, д. 8	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Красногорский, д. 3
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Красногорск Красногорского района Московской области:

Рис. 10.11

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Красногорск Красногорского района Московской области**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 - объект-аналог №3.

Расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.54

**Определение рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153827116/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153827116/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/152805542/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/152805542/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/</a>
Телефонный номер			8-966-328-47-36	8-985-339-43-35	8-915-039-56-62
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		12 960	12 000	12 600
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]		10 983	10 169	10 678
Площадь помещения	[кв. м]	154,6	104,0	175,0	110,0
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 983,00	10 169,00	10 678,00
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 983,00	10 169,00	10 678,00
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 983,00	10 169,00	10 678,00
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 983,00	10 169,00	10 678,00
	Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 983,00	10 169,00	10 678,00	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия рынка	Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 983,00	10 169,00	10 678,00
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-8,40	-8,40	-8,40
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
Местоположение	Адрес (местонахождение)	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Ильинский, 9	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Ильинский, д. 8	Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бул. Красногорский, д. 3
	Типовая территориальная зона внутри города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	[руб./кв. м/год]				
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		10 060,43	9 314,80	9 781,05
	Площадь объекта, [кв. м]	154,6	104,0	175,0	110,0
	Корректировка, [%]		-3,44	1,13	-2,97
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		9 714,35	9 420,06	9 490,55
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		9 714,35	9 420,06	9 490,55
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		9 714,35	9 420,06	9 490,55
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		9 714,35	9 420,06	9 490,55
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		9 714,35	9 420,06	9 490,55
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		9 714,35	9 420,06	9 490,55
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		9 714,35	9 420,06	9 490,55
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		-3,44	1,13	-2,97
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		9 714	9 420	9 491
Общая валовая коррекция	[%]		3,44	1,13	2,97

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Весовой коэффициент	[---]		0,27188	0,42507	0,30305
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	9 521	=9714*0,27188+9420*0,42507+9491*0,30305		
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		11 235		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости средневзвешенного значения скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.55

#### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	153
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	9 542
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	9 839
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	9 245
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	1,60

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости взвешенное значение скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.



Табл. 10.56

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593**

Элементы групп сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153933791/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153933791/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151459374/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151459374/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153978317/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153978317/</a>
Телефонный номер	8-903-161-55-49	8-925-356-74-73	8-903-130-98-67
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС), [руб./кв. м/год]	23 334	19 800	17 369
Площадь помещения, [кв. м]	180,0	115,0	114,0
Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	г. Москва, просп. Вернадского, д. 9	г. Москва, Ленинский просп., д. 95	г. Москва, Нахимовский просп., д. 50
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	цоколь
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник информации:  
 данные анализа рынка, проведенного Оценщиком

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:



Табл. 10.57

**Определение рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153933791/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153933791/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151459374/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151459374/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153978317/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153978317/</a>
Телефонный номер			8-903-161-55-49	8-925-356-74-73	8-903-130-98-67
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		23 334	19 800	17 369
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]		19 775	16 780	14 719
Площадь помещения	[кв. м]	75,6	180,0	115,0	114,0
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 775,00	16 780,00	14 719,00
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 775,00	16 780,00	14 719,00
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 775,00	16 780,00	14 719,00
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 775,00	16 780,00	14 719,00
	Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 775,00	16 780,00	14 719,00	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия рынка	Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 775,00	16 780,00	14 719,00
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-8,40	-8,40	-8,40
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17	г. Москва, просп. Вернадского, д. 9	г. Москва, Ленинский просп., д. 95	г. Москва, Нахимовский просп., д. 50
	Типовая территориальная зона внутри города	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60	
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	13 482,60	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	22,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 113,90	15 370,48	16 448,77
	Площадь объекта, [кв. м]	75,6	180,0	115,0	114,0
	Корректировка, [%]		7,90	3,67	3,59
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 544,90	15 934,58	16 932,80
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 544,90	15 934,58	16 932,80
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 544,90	15 934,58	16 932,80	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 544,90	15 934,58	16 932,80
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 544,90	15 934,58	16 932,80	
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 544,90	15 934,58	16 932,80
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		19 544,90	15 934,58	16 932,80	
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		7,90	3,67	25,59
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		19 545	15 935	16 933
Общая валовая коррекция	[%]		7,90	3,67	25,59
Весовой коэффициент	[---]		0,39370	0,45062	0,15568

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	17 512	=19545*0,3937+15935*0,45062+16933*0,15568		
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		20 664		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости средневзвешенного значения скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.58

#### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	1 864
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	17 471
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	21 087
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	13 855
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	10,67

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации находится в диапазоне 10-20%% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости взвешенное значение скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.59

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376**

Элементы групп сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153729417/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153729417/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/154033411/">https://www.cian.ru/rent/commercial/154033411/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153708891/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153708891/</a>
Телефонный номер	8-903-799-35-36	8-926-508-24-15	8-926-018-99-91
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС), [руб./кв. м/год]	24 000	20 736	22 000
Площадь помещения, [кв. м]	80,0	81,0	137,0
Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	г. Москва, Большой Строченовский пер., д. 15А	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 51	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 41, стр. 1-2
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	общий	общий
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник информации:  
 данные анализа рынка, проведенного Оценщиком

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:

Рис. 10.13

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 - объект-аналог №3.

Расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости приведен в Табл. ниже.



Табл. 10.60

**Определение рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153729417/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153729417/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/154033411/">https://www.cian.ru/rent/commercial/154033411/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153708891/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153708891/</a>
Телефонный номер			8-903-799-35-36	8-926-508-24-15	8-926-018-99-91
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		24 000	20 736	22 000
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]		20 339	17 573	18 644
Площадь помещения	[кв. м]	86,5	80,0	81,0	137,0
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	17 573,00	18 644,00
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	17 573,00	18 644,00
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	17 573,00	18 644,00
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	17 573,00	18 644,00
	Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	17 573,00	18 644,00	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия рынка	Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		20 339,00	17 573,00	18 644,00
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-8,40	-8,40	-8,40
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 096,87	17 077,90
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1	г. Москва, Большой Строченовский пер., д. 15А	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 51	г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 41, стр. 1-2
	Типовая территориальная зона внутри города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 096,87	17 077,90
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 096,87	17 077,90
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 096,87	17 077,90	
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 096,87	17 077,90
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 096,87	17 077,90
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	16 096,87	17 077,90
	Тип входа	отдельный	отдельный	общий	общий
Корректировка, [%]		0,00	18,00	18,00	
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	18 994,31	20 151,92	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 630,52	18 994,31	20 151,92
	Площадь объекта, [кв. м]	86,5	80,0	81,0	137,0
	Корректировка, [%]		-0,66	-0,56	4,09
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 507,56	18 904,17	20 850,41
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 507,56	18 904,17	20 850,41
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 507,56	18 904,17	20 850,41	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 507,56	18 904,17	20 850,41
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 507,56	18 904,17	20 850,41	
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 507,56	18 904,17	20 850,41
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		18 507,56	18 904,17	20 850,41	
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		-0,66	17,44	22,09
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		18 508	18 904	20 850
Общая валовая коррекция	[%]		0,66	18,56	22,09
Весовой коэффициент	[---]		0,49201	0,27536	0,23263

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	19 162	= 18508*0,49201+18904*0,27536+20850*0,23263		
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		22 611		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости средневзвешенного значения скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.61

#### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	1 254
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	19 421
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	21 854
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	16 988
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	6,46

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости взвешенное значение скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.62

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57**

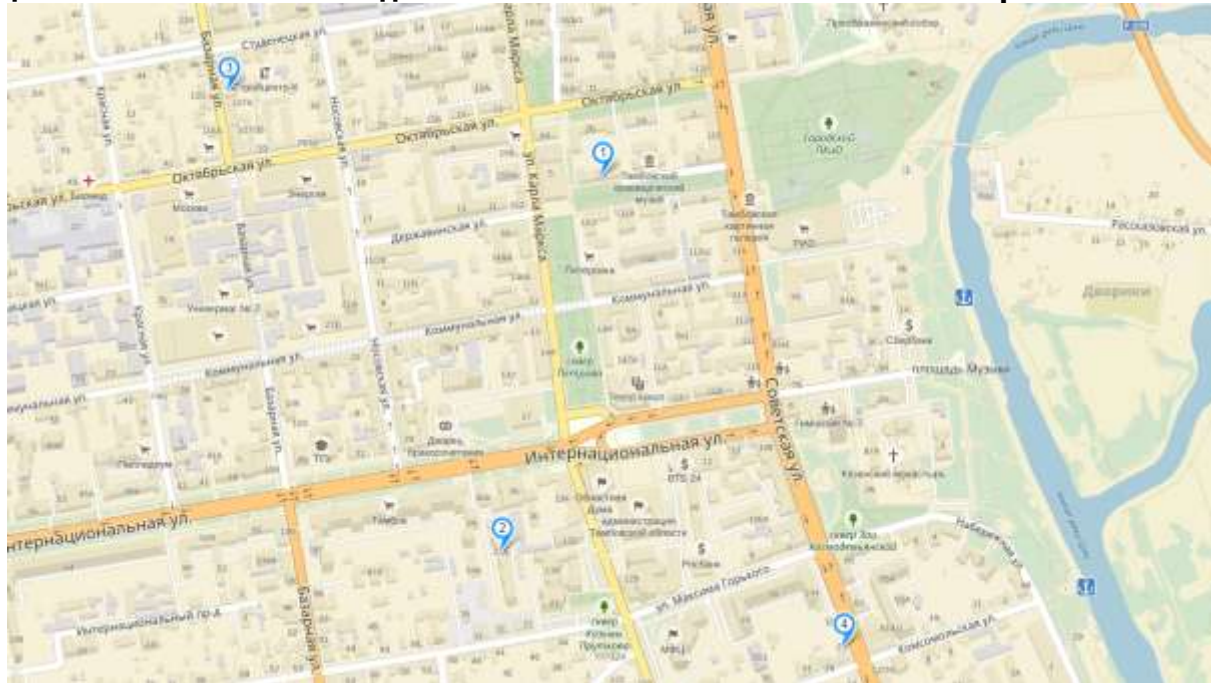
Элементы групп сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-176627437">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-176627437</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-177067028">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-177067028</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-169785249">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-169785249</a>
Телефонный номер	8-905-124-34-14	8-920-235-77-88	8-980-670-13-72
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС), [руб./кв. м/год]	8 400	12 000	9 231
Площадь помещения, [кв. м]	50,0	37,0	65,4
Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 30д	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Базарная, д. 109а	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советской, д. 98/27
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Тамбов Тамбовской области:

Рис. 10.14

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Тамбов Тамбовской области**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.63

**Определение рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-176627437">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-176627437</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-177067028">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-177067028</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-169785249">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-169785249</a>
Телефонный номер			8-905-124-34-14	8-920-235-77-88	8-980-670-13-72
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		8 400	12 000	9 231
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]		7 119	10 169	7 823
Площадь помещения	[кв. м]	60,0	50,0	37,0	65,4
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		7 119,00	10 169,00	7 823,00
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		7 119,00	10 169,00	7 823,00
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		7 119,00	10 169,00	7 823,00
	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		7 119,00	10 169,00	7 823,00
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		7 119,00	10 169,00	7 823,00
	Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		7 119,00	10 169,00	7 823,00	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия рынка	Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		7 119,00	10 169,00	7 823,00
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-8,40	-8,40	-8,40
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	9 314,80	7 165,87
Местоположение	Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Интернациональная, д. 30д	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Базарная, д. 109а	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советской, д. 98/27
	Типовая территориальная зона внутри города	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	9 314,80	7 165,87
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	9 314,80	7 165,87
	Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	-21,00	-21,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	7 358,69	5 661,04	
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	7 358,69	5 661,04
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	7 358,69	5 661,04
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	7 358,69	5 661,04
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	7 358,69	5 661,04	



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 521,00	7 358,69	5 661,04
	Площадь объекта, [кв. м]	60,0	50,0	37,0	65,4
	Корректировка, [%]		-1,49	-3,85	0,72
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 423,84	7 000,07	5 712,63
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 423,84	7 000,07	5 712,63
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 423,84	7 000,07	5 712,63	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 423,84	7 000,07	5 712,63
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 423,84	7 000,07	5 712,63	
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 423,84	7 000,07	5 712,63
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		6 423,84	7 000,07	5 712,63	
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		-1,49	-24,85	-20,28
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		6 424	7 000	5 713
Общая валовая коррекция	[%]		1,49	24,85	21,72
Весовой коэффициент	[---]		0,48450	0,24147	0,27403

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	6 368	=6424*0,4845+7000*0,24147+5713*0,27403		
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		7 514		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости средневзвешенного значения скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.64

#### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	645
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	6 379
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	7 630
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	5 128
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	10,11

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации находится в диапазоне 10-20%% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости взвешенное значение скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.65

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002**

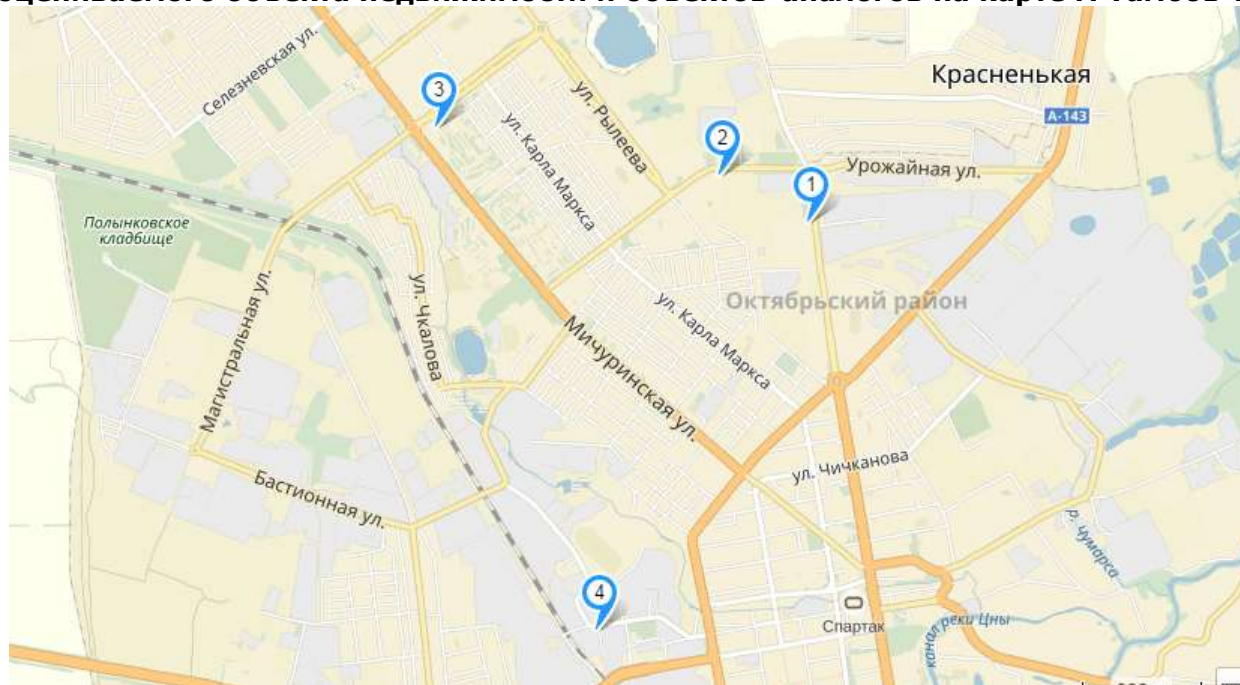
Элементы групп сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-159641103">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-159641103</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-174011370">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-174011370</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-162389189">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-v-arendu-tambov-162389189</a>
Телефонный номер	8-915-660-60-67	8-910-855-92-15	8-915-888-81-33
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС), [руб./кв. м/год]	4 200	6 000	4 200
Площадь помещения, [кв. м]	162,0	260,0	200,0
Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, бульв. Энтузиастов, д. 2д	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 191б	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Кавалерийская, д. 22
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Тамбов Тамбовской области:

Рис. 10.15

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Тамбов Тамбовской области**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.66

**Определение рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - нежилое помещение, площадь 428,9 м<sup>2</sup>, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-159641103">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-159641103</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-174011370">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-174011370</a>	<a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-162389189">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-162389189</a>
Телефонный номер			8-915-660-60-67	8-910-855-92-15	8-915-888-81-33
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		4 200	6 000	4 200
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]		3 559	5 085	3 559
Площадь помещения	[кв. м]	428,9	162,0	260,0	200,0
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 559,00	5 085,00	3 559,00
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 559,00	5 085,00	3 559,00
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 559,00	5 085,00	3 559,00
	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 559,00	5 085,00	3 559,00
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 559,00	5 085,00	3 559,00
	Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 559,00	5 085,00	3 559,00	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия рынка	Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 559,00	5 085,00	3 559,00
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-8,40	-8,40	-8,40
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	4 657,86	3 260,04
Местоположение	Адрес (местонахождение)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2	Тамбовская область, г. Тамбов, бульв. Энтузиастов, д. 2д	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 1916	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Кавалерийская, д. 22
	Типовая территориальная зона внутри города	район вокруг крупных промпредприятий	район вокруг крупных промпредприятий	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	район вокруг крупных промпредприятий
	Корректировка, [%]		0,00	-17,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	3 866,02	3 260,04
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	3 866,02	3 260,04
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	3 866,02	3 260,04	
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	3 866,02	3 260,04
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	3 866,02	3 260,04
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	3 866,02	3 260,04
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		3 260,04	3 866,02	3 260,04	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Этаж расположения	1, 2, с подвалом	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		-14,00	-14,00	-14,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 803,63	3 213,92	2 803,63
	Площадь объекта, [кв. м]	428,9	162,0	260,0	200,0
	Корректировка, [%]		-8,78	-4,72	-7,02
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 517,40	2 994,07	2 574,78
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 517,40	2 994,07	2 574,78
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 517,40	2 994,07	2 574,78	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 517,40	2 994,07	2 574,78
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 517,40	2 994,07	2 574,78	
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 517,40	2 994,07	2 574,78
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		2 517,40	2 994,07	2 574,78	
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		-22,78	-35,72	-21,02
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		2 517	2 994	2 575
Общая валовая коррекция	[%]		22,78	35,72	21,02
Весовой коэффициент	[---]		0,35677	0,27540	0,36783

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	2 670	=2517*0,35677+2994*0,2754+2575*0,36783		
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		3 151		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости средневзвешенного значения скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.67

#### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	260
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	2 695
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	3 199
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	2 191
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	9,65

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости взвешенное значение скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.



Табл. 10.68

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313**

Элементы групп сравнения, [ед. изм.]	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153909485/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153909485/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/</a>
Телефонный номер	8-926-322-35-04	8-495-369-31-77	8-916-170-30-90
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС), [руб./кв. м/год]	15 528	15 600	12 734
Площадь помещения, [кв. м]	116,0	150,0	86,7
Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Адрес (местонахождение)	г. Москва, Белореченская ул., д. 43	г. Москва, Новомарьинская ул., д. 17	г. Москва, ул. Перерва, д. 66/22
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Наличие кассового узла/депозитария	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует

*Источник информации:  
данные анализа рынка, проведенного Оценщиком*

Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов отмечено на приведенном ниже фрагменте карты г. Москвы:

Рис. 10.16

**Местоположение оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

где:

Объект №1 – оцениваемый объект недвижимости;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

Расчет рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости приведен в Табл. ниже.

Табл. 10.69

**Определение рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Информационный источник			<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153909485/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153909485/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/</a>
Телефонный номер			8-926-322-35-04	8-495-369-31-77	8-916-170-30-90
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		15 528	15 600	12 734
Ставка арендной платы (предложения) с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]		13 159	13 220	10 792
Площадь помещения	[кв. м]	94,5	116,0	150,0	86,7
Качество прав	Обременения прав пользования и владения	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют	обременения прав пользования и владения отсутствуют
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		13 159,00	13 220,00	10 792,00
	Ограничения срока и условий продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке об условиях продления договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		13 159,00	13 220,00	10 792,00
	Качество прав пользования и владения объектом аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Условия финансирования	Условия включения операционных расходов в арендную ставку	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда	валовая аренда
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		13 159,00	13 220,00	10 792,00
	Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		13 159,00	13 220,00	10 792,00
	Особые условия	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы	особые условия не зарегистрированы
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		13 159,00	13 220,00	10 792,00	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия рынка	Изменение величины арендной ставки во времени (дата предложения)	31 января 2017 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		13 159,00	13 220,00	10 792,00
	Поправка на торг	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
	Корректировка, [%]		-8,40	-8,40	-8,40
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	9 885,47
Местоположение	Адрес (местонахождение)	г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1	г. Москва, Белореченская ул., д. 43	г. Москва, Новомарьинская ул., д. 17	г. Москва, ул. Перерва, д. 66/22
	Типовая территориальная зона внутри города	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки	спальный микрорайон высотной застройки
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	9 885,47
	Транспортная доступность	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд	хорошая транспортная доступность, удобный подъезд
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	9 885,47
	Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	27,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	12 554,55	
Физические характеристики	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	12 554,55
	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	12 554,55
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	12 554,55
	Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00	
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	12 554,55	

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 053,64	12 109,52	12 554,55
	Площадь объекта, [кв. м]	94,5	116,0	150,0	86,7
	Корректировка, [%]		1,80	4,14	-0,74
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 270,61	12 610,85	12 481,40
	Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 270,61	12 610,85	12 481,40
	Наличие кассового узла/депозитария	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 270,61	12 610,85	12 481,40	
Экономические характеристики	Функциональное назначение	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)	помещение свободного назначения (ПСН)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 270,61	12 610,85	12 481,40
	Категория помещения	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 270,61	12 610,85	12 481,40	
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (техн. состояние - рабочее)
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 270,61	12 610,85	12 481,40
	Наличие парковки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Корректировка, [%]		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды, [руб./кв. м/год]		12 270,61	12 610,85	12 481,40	
Выводы					
Общая чистая коррекция	[%]		1,80	4,14	26,26
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]		12 271	12 611	12 481
Общая валовая коррекция	[%]		1,80	4,14	27,74
Весовой коэффициент	[---]		0,47328	0,43854	0,08818

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	12 439	= 12271*0,47328+12611*0,43854+12481*0,08818		
Средневзвешенная рыночная ставка арендной платы с учетом эксплуатационных без учета коммунальных расходов (с учетом НДС)	[руб./кв. м/год]		14 678		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений ставок арендной платы объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости средневзвешенного значения скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

Табл. 10.70

#### Статистические данные по удельной стоимости аналогов после введения корректировок

Наименование показателя	Ед. изм.	Условное обозначение	Значение
Стандартное отклонение	руб./кв. м	$\sqrt{\sigma^2}$	172
Среднее значение	руб./кв. м	$C_{cp}$	12 454
Верхняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	12 788
Нижняя граница интервала нормального распределения	руб./кв. м	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	12 120
Вариация	%	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$	1,38

Источник информации: расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации меньше 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной ставки арендной платы оцениваемого объекта недвижимости взвешенное значение скорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов.

### Определение арендопригодной площади

Арендопригодной признается полезная площадь, потенциально сдаваемая в аренду.

Так как предполагается, что оцениваемые помещения будут сдаваться в аренду едиными блоками, для определения арендной ставки помещений была применена корректировка на площадь, при таком условии вычисление арендопригодных площадей не требуется.

### Определение величины недозагрузки

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Процент недозагрузки определялся по данным издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.71

### **Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%

*Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)*

Принимая во внимание назначение объектов, их качественные и технические характеристики, Оценщик принял к расчетам среднее значение недозагрузки для офисных помещений в размере 12,3%.

### Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и прочие расходы.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Рассчитанные арендные ставки для оцениваемых объектов не включают в себя коммунальных расходов, соответственно, они не будут учитываться при определении величины чистого операционного дохода.

Для расчета величины операционных расходов (за исключением коммунальных расходов) использовались данные издания «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.).

Табл. 10.72

**Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%

*Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости – 2016» Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.)*

Принимая во внимание назначение объектов, их качественные и технические характеристики, Оценщик принял к расчетам среднее значение величины операционных расходов для офисных помещений в размере 17,9%.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая — представляет собой равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of}$$

где:  $R_o$  - коэффициент капитализации;

$Y_{on}$  - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

$Y_{of}$  - норма возврата капитала, т. е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:



$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

где:  $Y_{on}$  - норма дохода на капитал;

$Y_{rf}$  - безрисковая ставка;

$Y_{fm}$  - премия за риск рынка недвижимости;

$Y_L$  - премия за риск ликвидности;

$Y_r$  - премия за риск управления недвижимостью.

Под безрисковой ставкой понимают ставку сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Для определения безрисковой ставки необходимо из возможного набора инвестиционных инструментов выделить активы, обладающие наименьшими рисками. Эти активы имеют следующие характеристики: известные доходы (не прогнозируемые), минимальный риск потери стоимости, высокая ликвидность, соизмеримость срока обращения «безрискового» финансового инструмента со сроком погашения, равным сроку реализации моделируемого инвестиционного проекта.

В качестве безрисковой ставки была выбрана ставка доходности рублевых облигаций ОФЗ-26209-ПД на дату оценки по данным Интернет-проекта Информационного Агентства Финмаркет – RusBonds.

Табл. 10.73

#### Ставка доходности рублевых облигаций ОФЗ-26209-ПД

Облигация	Доход-ть эфф., % год.
ОФЗ-26209-ПД	8,05%

Источник информации:  
<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CC%E8%ED%F4%E8%ED+%D0%D4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=31.01.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&cr=&bspred=&espred=#slt>

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Премия за риск рынка недвижимости представляет собой премию за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости.

Премия за риск инвестирования в исследуемые объекты недвижимости определена экспертным методом. Коэффициент компенсации риска принят на уровне 1,20 % для объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки. Расчет коэффициента компенсации риска приведен в Табл. 10.74.

Табл. 10.74

#### Расчет коэффициента компенсации риска

Вид и наименование риска	Категория риска	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Бизнес риск	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	6	4	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	6	6	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		12									
Количество факторов		10									
Поправка за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости, %		1,20									

Источник информации: расчет Оценщика

Риск ликвидности отражает возможность быстро и без потерь продать недвижимость по реальной рыночной цене.

Премия за риск ликвидности рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции (в случае оцениваемых объектов он равен в среднем 9 месяцев), по следующей формуле:

$$Y_L = \frac{Y_{rf} * L}{Q}$$

где:  $Y_L$  - премия за риск ликвидности, %;

$Y_{rf}$  - безрисковая ставка, %;

$L$  - период экспозиции (в месяцах);

$Q$  - общее количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции исследуемых объектов недвижимости на рынке коммерческой недвижимости составляет 9 месяцев.

Табл. 10.75

#### Расчет премии за риск ликвидности

Показатель	Условное обозначение	Значение
Безрисковая ставка	$Y_{rf}$	8,05%
Период экспозиции (в месяцах)	$L$	9
Общее количество месяцев в году	$Q$	12
Премия за риск ликвидности	$Y_L = \frac{Y_{rf} * L}{Q}$	6,04%

Источник информации:

<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CC%E8%ED%F4%E8%ED+%D0%D4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcddate=31.01.2017&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&cr=&bspred=&espred=#rslt;>  
расчет Оценщика

Определение премии за риск управления недвижимостью (инвестиционный менеджмент)

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Премия определена экспертным методом и составляет 0,70%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен в Табл. 10.76.

### Расчет поправки за риск инвестиционного менеджмента

№ П/п	Вид и наименование риска	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	1									
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами в компании	1									
3	Наличие адекватных источников инвестиций		1								
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций		1								
5	Обеспечение отдачи вложений		1								
6	Обеспечение возврата заимствований		1								
7	Система принятия управленческих решений	1									
8	Контроль за принятыми управленческими решениями	1									
9	Система корректировки принятых управленческих решений	1									
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	1									
Итого:											
Количество наблюдений		6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:		7									
Количество факторов		10									
Поправка за риск инвестиционного менеджмента		0,70%									

*Источник информации: расчет Оценщика*

#### Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала - ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - «безрисковой» ставке.
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Оценщиков, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России<sup>22</sup>.

Расчет коэффициента капитализации проводился по следующей формуле<sup>23</sup>:

<sup>22</sup> Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Оценка земли и иной недвижимости», Т.5., авт. А.А. Варламов, А.В. Севостьянов.

<sup>23</sup> Статья д.э.н, профессор Грибовский С.В. «Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования» (<http://www.pandia.ru/text/77/221/13408.php>).

$$R_{kan} = Y_{on} \pm \Delta * R_{sff},$$

где:  $R_{kan}$  – коэффициент капитализации;

$Y_{on}$  – норма дохода на капитал;

$R_{sff}$  – фактор фонда возмещения;

$\Delta$  – изменение стоимости недвижимости за прогнозный период.

Расчет фактора фонда возмещения производится по формуле:

$$R_{sff} = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^k - 1},$$

где:  $R_{sff}$  – фактор фонда возмещения;

$Y_{on}$  – норма дохода на капитал;

$k$  – прогнозный период, 5 лет.

$\Delta$  – изменение стоимости недвижимости (устаревание, либо удорожание в будущем). Прогноз изменение стоимости данной недвижимости осуществляется на долгосрочную перспективу (5 лет).

Уровень изменения стоимости недвижимости был принят по уровню инфляции, представленной Агентством прогнозирования экономики «АПЭКОН». Данный прогноз является наиболее верным и приближенным к реальному положению в настоящей экономической ситуации в стране. Для расчета Оценщик использовал средние значения диапазона прогнозируемого уровня инфляции.

Табл. 10.77

#### Темп роста инфляции

Год	Значение прогноза инфляции, %
2017	5,20
2018	4,50
2019	4,60
2020	4,30
2021	4,04

Источник информации:

<http://apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>

Соответственно, в случае продажи оцениваемых объектов недвижимости в будущем не только обеспечивается возврат вложенного капитала, но и обеспечивается прирост (на уровне темпа инфляции). Поэтому коэффициент капитализации должен быть уменьшен с учетом ожидаемого прироста капитала. Рассчитаем изменение стоимости недвижимости за 5 лет при заданном темпе инфляции, что соответствует 24,78%. Из ставки доходности инвестиций на капитал вычитается отложенный доход и, таким образом, определяется коэффициент капитализации.

Расчет коэффициента капитализации для оцениваемых объектов недвижимости приведен в Табл. 10.78.

Табл. 10.78

#### Расчет коэффициента капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,05%
Премия за риск рынка недвижимости	1,20%
Премия за риск ликвидности	6,04%
Премия за риск управления недвижимостью	0,70%
Норма дохода на капитал	15,99%
Дельта	24,78%
Фактор фонда возмещения	14,54%

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>
Норма возврата капитала	3,60%
Коэффициент капитализации	12,39% <sup>24</sup>

*Источник информации: расчет Оценщика*

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

<sup>24</sup> Рассчитанная величина ставки капитализации не противоречит сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости в текущих экономических условиях (см. п. 8.1.4. «Основные показатели сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект» Отчета).

Табл. 10.79

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Общая площадь объекта, кв. м	Арендопригодная площадь объекта, кв. м	Рыночная ставка арендной платы (без учета НДС), руб./кв. м/год	Потенциальный валовой доход (без учета НДС), руб.	Коэффициент недозагрузки, %	Потери от неиспользования, руб.	Действительный валовой доход (без учета НДС), руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	213,9	213,9	19 455	4 161 425	12,3	511 855	3 649 570
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	154,6	154,6	9 521	1 471 947	12,3	181 049	1 290 898
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	75,6	75,6	17 512	1 323 907	12,3	162 841	1 161 066
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	86,5	86,5	19 162	1 657 513	12,3	203 874	1 453 639
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	60,0	60,0	6 368	382 080	12,3	46 996	335 084
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	428,9	428,9	2 670	1 145 163	12,3	140 855	1 004 308
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	94,5	94,5	12 439	1 175 486	12,3	144 585	1 030 901

Источник информации: расчеты Оценщика

Продолжение Табл. 10.79

**Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода, %	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход (без учета НДС), руб.	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	17,9	744 895	2 904 675	12,39	23 443 705	27 663 572
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	17,9	263 479	1 027 419	12,39	8 292 324	9 784 942
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	17,9	236 979	924 087	12,39	7 458 329	8 800 828
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	17,9	296 695	1 156 944	12,39	9 337 724	11 018 514
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	17,9	68 392	266 692	12,39	2 152 478	2 539 924
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	17,9	204 984	799 324	12,39	6 451 364	7 612 610
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	17,9	210 412	820 489	12,39	6 622 187	7 814 181

Источник информации: расчеты Оценщика

### 10.2.1. Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 10.80

#### Заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода

№ пп	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.	
		без учета НДС	с учетом НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	23 443 705	27 663 572
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	8 292 324	9 784 942
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	7 458 329	8 800 828
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	9 337 724	11 018 514
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	2 152 478	2 539 924
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	6 451 364	7 612 610
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	6 622 187	7 814 181

Источник информации: расчеты Оценщика



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

Для расчета каждого из подходов были использованы рыночные данные. Аналоги подобраны исходя из ценообразующих факторов. Результаты получены в рамках сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся, обоснован отказ. Учитывая равную значимость результатов в рамках сравнительного и доходного подходов и отсутствие причин для предпочтения результата, полученного в рамках какого-либо из них, Оценщик принял решение присвоить равные веса каждому из этих подходов в размере 0,5 в долях.

При этом описанный выше анализ результатов расчетов опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования оцениваемого объекта в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».

Результаты оценки рыночной стоимости представлены в Табл. 11.1.

Табл. 11.1

**Согласование результатов рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Результаты расчетов рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости по подходам (с учетом НДС), руб.					Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход			Коэффициент весомости по доходному подходу
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, стрен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	Не применялся, обоснованный отказ	-	45 541 398	0,50	27 663 572	0,50	36 602 485	31 019 055
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	Не применялся, обоснованный отказ	-	15 978 321	0,50	9 784 942	0,50	12 881 632	10 916 637
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	Не применялся, обоснованный отказ	-	11 470 633	0,50	8 800 828	0,50	10 135 731	8 589 603
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	Не применялся, обоснованный отказ	-	18 863 864	0,50	11 018 514	0,50	14 941 189	12 662 025
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	Не применялся, обоснованный отказ	-	2 873 418	0,50	2 539 924	0,50	2 706 671	2 293 789
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	Не применялся, обоснованный отказ	-	9 830 526	0,50	7 612 610	0,50	8 721 568	7 391 159
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	Не применялся, обоснованный отказ	-	11 534 037	0,50	7 814 181	0,50	9 674 109	8 198 397

Источник информации: расчеты Оценщика

Как видно из вышеприведенной таблицы, стоимость у части оцениваемых объектов, полученная в результате применения доходного подхода, отличается от результата, полученного в рамках сравнительного подхода более, чем на 30%. Данное различие обусловлено тем, что рынок аренды коммерческой недвижимости претерпел существенные изменения, связанные с падением арендных ставок. При этом цены предложений по продаже объектов практически остались на том же уровне. В целом разница между подходами обусловлена разбалансированностью рынка в текущих экономических условиях.

Табл. 11.2

**Статистические данные по удельной стоимости в результате сравнительного и доходного подходов**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Стандартное отклонение, руб./кв. м	Среднее значение, руб./кв. м	Верхняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	Нижняя граница интервала нормального распределения, руб./кв. м	Вариация, %
		$\sqrt{\sigma^2}$	$C_{cp}$	$C_{cp} + 1,94\sqrt{\sigma^2}$	$C_{cp} - 1,94\sqrt{\sigma^2}$	$\sqrt{\sigma^2}/C_{cp}$
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	12 641 532	36 602 485	61 127 057	12 077 913	34,54
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	4 379 380	12 881 632	21 377 629	4 385 635	34,00
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	1 887 837	10 135 731	13 798 135	6 473 327	18,63
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	5 547 500	14 941 189	25 703 339	4 179 039	37,13
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	235 816	2 706 671	3 164 154	2 249 188	8,71
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	1 568 303	8 721 568	11 764 076	5 679 060	17,98
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	2 630 335	9 674 109	14 776 959	4 571 259	27,19

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, на дату проведения оценки рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 31 января 2017 г. составляет:

Табл. 11.3

**Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости**

№ п.п.	Наименование оцениваемого объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб. <sup>25</sup>
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г. Москва, пер. Варсонофьевский, д. 4, строен. 1, условный номер: 77-77-11/088/2011-146	36 602 485
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, бульв. Красногорский, д. 19, пом. 7, кадастровый номер: 50:11:0010417:3254	12 881 632
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Крупской, д. 19/17, условный номер: 2-2546593	10 135 731
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Строченовский Большой, д. 4, стр. 1, условный номер: 147376	14 941 189
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь: общая 60 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Державинская, д. 3А, пом. 4, кадастровый номер: 68:29:0101022:57	2 706 671
6	Нежилое помещение, площадь 428,9 м <sup>2</sup> , этаж: 1, 2, с подвалом, назначение: нежилое, адрес (местоположение) объекта: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Советская, д. 194, №2, условный номер: 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002	8 721 568
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 94,5 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 36, корп. 1, кадастровый номер: 77:04:0004016:8313	9 674 109

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>25</sup> С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У Оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.
- С учетом опыта Оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
  - Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
  - Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами СМАО и НП СРО «СВОД».
  - Профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Оценщики:

(диплом ПП № 711003)

Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Номер по реестру 1745 от 1 февраля 2008 г.


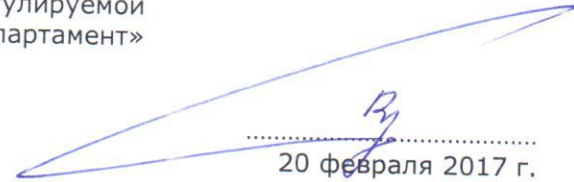
**Бондарев С.В.**

(диплом ПП-I № 865676)

Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»).

Номер по реестру 598 от 27 января 2015 г.

**Громченко В.Б.**

  
.....  
  
.....  
20 февраля 2017 г.

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ****ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ****Нормативные документы**

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016).
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО N 8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328.

**Справочная литература и информационные источники**

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
2. Internet-ресурсы ([www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.yandex.ru](http://www.realty.yandex.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и и др.).

**Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Том 1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (2014 г.).
9. Соколов ГОДАА. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от 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.

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

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

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

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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



### ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

#### АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: [info@nasko.ru](mailto:info@nasko.ru)

#### ПОЛИС

#### СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 049907

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект». Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1  
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 50101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его 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 Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: 135 000,00 (Сто тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "07" сентября 2016 г. в размере 65 000,00

(Шестидесяти пяти тысяч) рублей, второй взнос - до "25" декабря 2016 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей, третий взнос до «31» мая 2017 г. в размере 35 000,00 (Тридцати пяти тысяч) рублей.

Уплачено "07" сентября 2016 г. в размере: 65 000,00 (Шестидесяти пяти тысяч) рублей пл. поручение № 505.

8. Срок действия договора с "02" октября 2016 г. по "01" октября 2017 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 22 июля 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заключение о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "02" сентября 2016 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: / А.Н. Гурьев / Страховщик: / Л.П. Фомина /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"07" сентября 2016 г.

М.П. [подпись]

Полномочие: "07" сентября 2016 г. в г. Москва





Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Бондарев Сергей Владимирович**  
**Адрес регистрации и/или ИНН: г. Москва, ул. Щербаковская, д. 57/20, кв. 72**

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

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

**Франшиза не установлена**

**Страховая премия:** 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0304/6 от 2 сентября 2016 г.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):**

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 3 октября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 2 октября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в период с 3 октября 2016 г. по 2 октября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемьякин А.А./  
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Бондарев Сергей Владимирович/


Полис (первичный/продлонгация):  
**Первичный**

Место и дата выдачи Полиса:  
г. Москва, 2 сентября 2016 г.









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бондареву Владимиру Сергеевичу в том, что он(а) с 05 июня 2008 г. по 7 июля 2008 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии по программе "Высшая квалификация"

в объеме 108 часов

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


Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	74	
Выборочные по выбору	34	
Итоговый квалификационный экзамен	4	отлично

Происл(а) МЭМ (подпись) \_\_\_\_\_  
 исполнит(а) ММ (подпись) \_\_\_\_\_

г/р Москва год 2008

Регистратор (подпись) Варфоломеев  
 Секретарь

МРОТ ГИИИ, 056



Регистрационный номер 499  
15.07.2008 г.

Свидетельство является государственными документами  
 о повышении квалификации



Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович**  
**Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341**

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям);

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

**Лимит ответственности на один страховой случай и Франшиза не установлены.**

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

**Страховая премия:** 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0306/6 от 2 сентября 2016 г.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):**

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 19 сентября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 11 ноября 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 19 сентября 2016 г. по 11 ноября 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: /Кожемякин А.А./  
Дов. №928/314 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: /Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонгация)  
первичный

Место и дата выдачи Полиса:  
г. Москва, 26 октября 2016 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.

№598

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ**

Московская область, г. Москва

Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

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

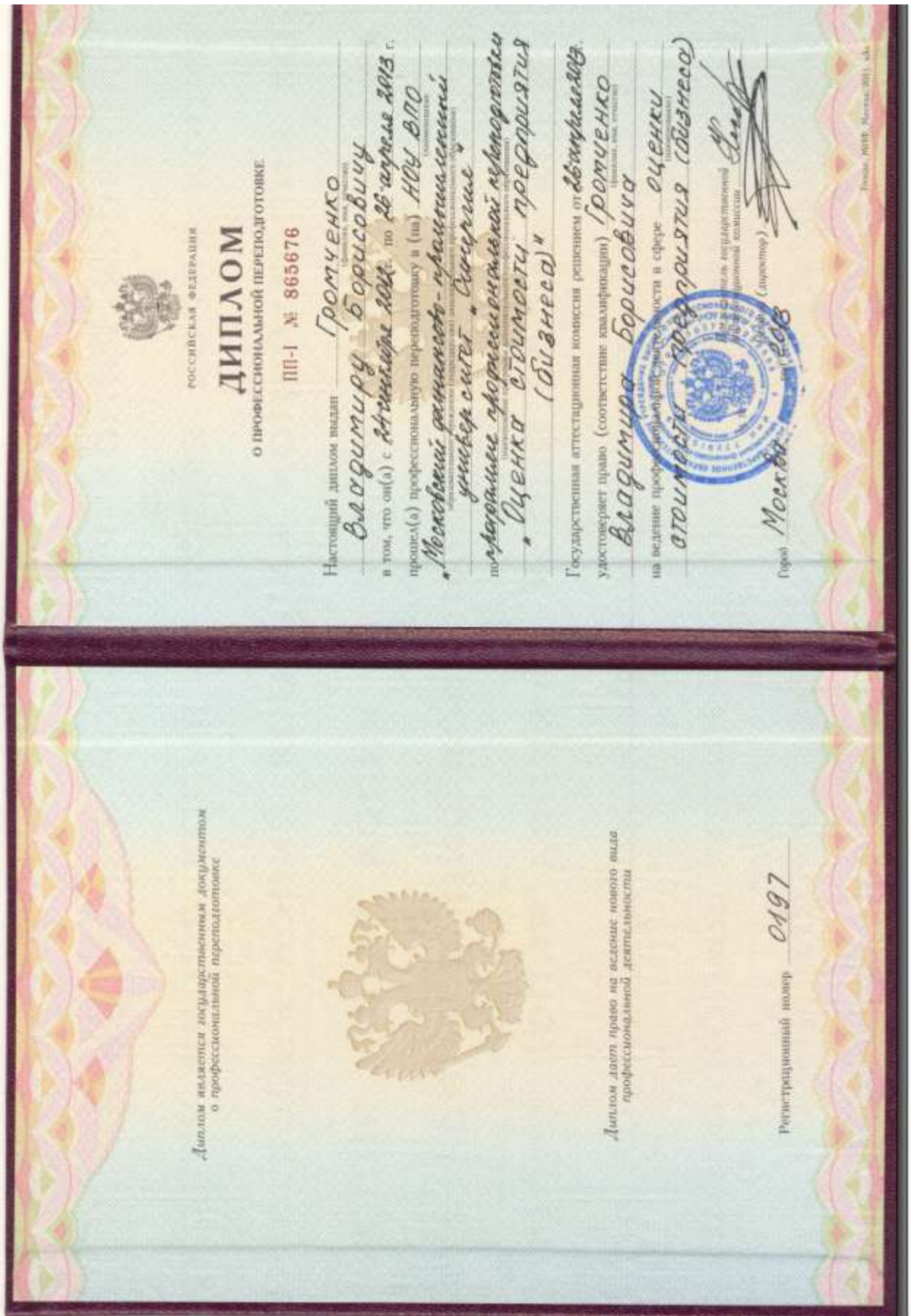
Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

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





Диплом является государственным документом  
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0197



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865676

Настоящий диплом выдан Громченко  
Владимиру Борисовичу  
в том, что он(а) с 14 января 2012 по 28 апреля 2012 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО  
«Московский университет-практикум»  
«Менеджмент «Бизнес»  
по специальности «Профессиональная подготовка  
«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 января 2012  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Громченко  
Владимира Борисовича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)



Громченко  
(подпись, дата, печать)

Город Москва

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**

**Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:**

★ **своб. назнач.**  
**Москва, район Мещанский, Малый Кисельный пер., 3С2** [Показать на карте](#)  
 М Трубная, 6 мин. пешком  
 М Сретенский бульвар, 7 мин. пешком  
 М Кузнецкий мост, 6 мин. пешком

**34 000 000 руб.**  
 250 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 482-36-16  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь: 136 м²  
 Этаж: 1 из 6  
 Специализация помещений: аптека, ателье одежды, бытовые услуги, выставка, гостиница, коммерция, магазин, мастерская, медицинский центр, пекарня, салон красоты, стоматология, фотостудия, хостел, школа, шоурум  
 Состояние: типовой ремонт



**О здании**

Тип здания: жилой дом  
 Участок: в собственности  
 Категория: действующий

ОЧЕНЬ интересное предложение. Нежилое помещение с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ на ПЕРВОМ ЭТАЖЕ, свободного назначения, кабинетная планировка, 5 кабинетов и коридор, свой санузел, в помещении выполнен современный качественный ремонт, городские центральные коммуникации, подключено электричество с выделенной мощностью 55кВт, есть 4 МПТС, ЗВОНИТЕ!  
 cianid <https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/>

ID:24154  
 +7 985 482-36-16  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Просмотров: всего 107, за сегодня 0 [Платное](#)

**Продажа торговых помещений** РЕКЛАМА  
 Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 29.02 бюджет покупки от 3,2 млн р! Тел.: (495) 646-10-07

**БЦ «Симоний Плаза»** РЕКЛАМА  
 Аренда помещений в БЦ класса В+. Офисы с отделкой от 25 кв. м. ТТК - 500 м! Развитая инфраструктура. Паркинг 2000 м/м. Тел.: (495) 400-71-36

**Готовые апартаменты с отделкой** РЕКЛАМА  
 Для сдачи панорамные виды на Москва-реку, рядом станция МЦК «Царицыно». Стоимость апартаментов от 1,77 000 руб/кв.м.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/150618640/>

★ **своб. назнач.**  
**Москва, район Тверской, Страстной бул., 13А** [Показать на карте](#)  
 М Чеховская, 4 мин. пешком

**20 000 000 руб.**  
 181 819 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 482-36-16  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН



**Об объекте**

Площадь: 110 м²  
 Этаж: полуподвал  
 Высота потолков: 3 м  
 Состояние: типовой ремонт

**О здании**


Тип здания: жилой дом  
 Участок: в собственности  
 Категория: действующий

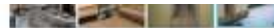
Просмотров: всего 59, за сегодня 0 [Платное](#)



Предлагаю в продажу у Мосгордну нежилое помещение с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ общей площадью 110 кв.м. в цокольном этаже, имеется свой отдельный вход и пожарный выход, ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ 3м, выполнен качественный современный ремонт, расположено в 2х минутах от станции метро Пушкинская, Чеховская, Тверская. Идеально подходит под офис, салон красоты, мини отель, кофейня, многие виды сферы услуг. Дополнительная информация по запросу. ЗВОНИТЕ!

ID:24154   
+7 985 482-36-16  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



**Продажа зданий/помещений** РЕКЛАМА  
Площади от 50 до 2 т. м2 (прош-во, склад, офис, автосервис).  
500м от ТТК. Аренд до 28.02! Расценка 6 мес. Первый взнос 5%.  
Тел.: (495) 646-06-24



**Помещения отдадут ТЦ у метро** РЕКЛАМА  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у  
выхода на метро. От 10 кв.м. От 5,5 миллионов рублей

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153114022/>

своб. назнач.  
**Москва, район Пресненский, Большая Никитская ул., 24С3** [Показать на карте](#)  
Арбатская, 7 мин. пешком  
**42 000 000 руб.**  
210 000 руб. за м², продажа  
[Следить за изменением цены](#)  
+7 985 482-36-16  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**


Площадь:	200 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	3 м
Специализация помещений:	ателье одежды, бытовые услуги, выставка, гостиница, кальянная, клуб, коммерция, ломбард, магазин, мастерская, офис, салон красоты, сервис, фитнес, фотостудия, шоурум
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	200 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий



**ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ предложение!** Помещение с ОТДЕЛЬНЫМ входом, цокольный этаж с ОКНАМИ, высокий ПОТОЛОК 3м, залная планировка, рабочее состояние, вторая линия домов. Дополнительная информация по телефону. ЗВОНИТЕ!

ID:24154   
+7 985 482-36-16  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



**ЖК LIFE-Ботанический сад** РЕКЛАМА  
Нежилая помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31



**Предлагают дорогую малометражку?** РЕКЛАМА  
Далеко от инфраструктуры? Тогда лучше ее сравняйте с Новогорск. Квартиры!  
Тел.: (495) 104-61-60

<https://www.cian.ru/sale/commercial/9493972/>

своб. назнач. Просмотров: всего 79, за сегодня 2 [Платное](#)

**Московская область, Красногорский район, Красногорск, Павшинская Пойма мкр, ул. Имени Зверева, 4** [Показать на карте](#)

**11 950 000 руб.**  
85 358 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 915 205-42-39  
Покалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

---


**Об объекте**

Площадь:	140 м²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	2,70 м
Специализация помещений:	бытовые услуги

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	140 м²

СРОЧНО! Продам помещение в Павшинской Пойме! Отдельный вход. Свободное назначение ( был детский сад). Хороший ремонт, 2 санузла, кондиционеры. В собственности более 3-х лет. Один собственник. Полная стоимость в ДКП. Торг возможен. Оперативный показ.




**Оксана Румянцова** ИП

Частный менеджер

+7 915 205-42-39

Покалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН



**Кварталы в ЖК «Левобережный»** РЕКЛАМА

Кварталы от 3,2 млн руб. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!

Тел.: (895) 134-84-21

Посетите наш сайт по адресу: [www.cian.ru](#)

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153154837/>

своб. назнач. Просмотров: всего 276, за сегодня 2 [Платное](#)

**Московская область, Красногорский район, Красногорск, Павшинская Пойма мкр, ул. Имени Егорова, 3** [Показать на карте](#)

М. Мажорино, 15 мин. пешком  
Волоколамское шоссе 1,0 км. от МКАД

**14 230 000 руб.**  
100 000 руб. за м², продажа


[Следить за изменением цены](#)


+7 903 583-72-23  
Покалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

---

**Об объекте**

Площадь:	142,3 м²
Этаж:	1 из 23
Помещение:	свободно
Специализация помещений:	ателье одежды, бытовые услуги, выпечка, выставка, гостиница, зал, кальняная, кондитерская, ломбард, магазин, медицинский центр, офис, парикмахерская, аптека, продукты, салон красоты, сервис, спортзал, стоматология, фитнес, фотостудия, хостел, цех, школа





Состояние: **типовой ремонт**

**О здании**

Год постройки: **2010**  
 Тип здания: **жилой дом**  
 Участок: **в собственности**  
 Категория: **действующий**  
 Вентиляция: **естественная**  
 Кондиционирование: **местное**  
 Отопление: **центральное**  
 Система пожаротушения: **сигнализация**

Продажа помещения 142,3 кв.м., по планировке 6 комнат от 15 до 21кв.м., свободный вход с улицы.  
 Все близлежащие дома заселены, район обжитой (дома первой очереди). Свободное назначение. Выделенная мощность 22кВт.

Собственность 2010 года, собственник 1 физ.лицо.

Идеально под: Продуктовый магазин, Обувной магазин, Салон красоты, Медицентр, Клиника, Анализы, Детский магазин, Офис, Канцтовары.  
 ссылка <https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/>

**LLC NOBLE REALTY (ИП)**  
 +7 903 583-72-23  
 Пожалуйста, помните, что мы не обязаны на ЦИАН!  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



**LOFT - офисы в новом БЦ**  
 Продажа оф-а и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павловская наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Только в фешерле - скидка 10% на все помещения!  
 Тел.: (495) 120-00-38

РЕКЛАМА



**Квартиры в ЖК «Новосурейкино»**  
 Квартиры от 2,9 млн руб. Развитая инфраструктура. Расположен в престижном районе.  
 Персональный этаж 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-64-05

РЕКЛАМА



**Квартиры в ЖК «Левобережный»**  
 Квартиры от 3,2 млн руб. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Персональный этаж 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-64-21

РЕКЛАМА

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/139146980/>

Московская область, Красногорский район, Красногорск, бул. Красногорский, 14 [Показать на карте](#)  
 М. Мяскино, 18 мин. пешком  
 Волоколамское шоссе 2,0 км. до МКАД

**24 658 950 руб.**  
 83 960 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 397-69-75 , +7 985 397-68-53  
 Пожалуйста, помните, что мы не обязаны на ЦИАН!

**Об объекте**

Площадь: 293,7 м²  
 Этаж: 1 из 25  
 Высота потолков: 3,10 м  
 Помещение: свободно  
 Специализация помещения: аптека, банк, магазин, медицинский центр, офис, продукты

Состояние: **типовой ремонт**

**О здании**

Тип здания: **жилой дом**  
 Участок: **в собственности**  
 Категория: **действующий**  
 Вентиляция: **естественная**  
 Отопление: **центральное**  
 Система пожаротушения: **гидрантная**

Первая линия с отдельным входом со стороны Красногорского бульвара, свободное назначение, оформлено право собственности на юр.лицо. Помещение на первом этаже жилого дома, 2014 год постройки. Этаж 1 из 25. Первая линия домов на Красногорском бульваре и прогулочной набережной вдоль Москвы реки. Отдельный вход со стороны улицы. Без отделки. Высота потолков 3,1 м. Материал стен: панельный. Возможное использование: банки, магазин, салон красоты, аптека, медицинский центр и др.

**СТРОЙИНВЕСТ (ИП)**  
 +7 985 397-69-75 , +7 985 397-68-53  
 Пожалуйста, помните, что мы не обязаны на ЦИАН!  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Просмотров: всего 109, за сегодня 1 [Премии](#)

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
 Продажа оф-а и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павловская наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Только в фешерле - скидка 10% на все помещения!  
 Тел.: (495) 120-00-38

**Квартиры в ЖК «Южное Видное»**  
 Готовый микрорайон в 15 мин. от метро Давыдовская. Видно ключей. Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.  
 Тел.: (495) 135-39-72

**Квартиры в ЖК «Одинцово-1»**  
 Квартиры комфорт-класса от 2,3 млн руб. Персональный этаж 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-67-00

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/151584184/>



★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 25, за сегодня 2

**Москва, район Проспект Вернадского, ул. Удальцова, 16**  
Показать на карте

Проспект Вернадского, 6 мин. пешком  
Киевское шоссе 3,0 км. до МКАД

**25 100 000 руб.**  
128 455 руб. за м², продажа

+7 916 091-32-20  
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на CIAN

**Об объекте**

Площадь:	195,4 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	2,75 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	банк, бытовые услуги, кафе/ресторан, мастерская, салон красоты
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Год постройки:	1966
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное


Встроенное помещение на цокольном этаже жилого дома (высокий уровень). Расположено в жилом массиве в ВАО, район Проспект Вернадского.  
Общая площадь: 195,4 м²  
Высота потолков: 2,75 м  
Планировка: свободная  
Разрешенная мощность 11 кВт.  
Расположение: смешанно изолированное  
Помещение имеет: 1 входную группу и витринные окна  
Наличие инженерных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.  
Транспортная доступность:  
Ближайшие станции метро (Проспект Вернадского) (5 минут пешком)  
Ближайшая транспортная магистраль- Проспект Вернадского  
Удаленность от ТТК 6 км.

ID:806788


+7 916 091-32-20

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на CIAN


[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)




**ЦИАН ID 806788**



**ЖК LIFE-Ботанический сад**  
Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: 1499 112-27-31



**Помещение отход ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м. От 5,5 миллионов рублей.  
Тел.: 1495 646-10-07



**Надежный арендный бизнес в ТРЦ**  
Продается готовый арендный бизнес: доходность до 17%, окупаемость от 5 до 7 лет. Действующий и усиленный с 2005 года ТРЦ «ГАЛИОН».  
Тел.: 1495 505-11-56

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153607084/>

★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 329, за сегодня 3

**Москва, район Ломоносовский, ул. Крупской, 11**  
Показать на карте

Университет, 19 мин. пешком

**39 000 000 руб.**  
150 116 руб. за м², продажа

+7 926 520-48-44  
Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на CIAN

**Об объекте**

Площадь:	259,8 м²
Этаж:	1 из 9
Помещение:	занято
Специализация помещения:	аптека, банк, кальянная, медицинский центр, офис, парикмахерская, продукты, салон красоты
Состояние:	типовой ремонт



**ЦИАН**

**О здании**

Тип здания:	жилой комплекс
Общая площадь:	259,8 м²
Участок:	в аренде
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная

Первая линия. Два свободных входа. Помещение в евроремонт. Возможно под магазин, салон красоты, ресторан и т.д. На сегодняшний день используется как арендный бизнес. Назначение помещения: нежилое. Все коммуникации центральные: Вода горячая и холодная; канализация; электричество 40 кВт.; интернет; 2 с/у. В собственности с 2009 на основании Договора купли-продажи.

ID:376674  
+7 926 520-48-44  
Пожалуйста, помните, что наше это объявление на ЦИАН!



**БЦ «Симонов Плаза»**  
Аренда помещений в БЦ класса В+. Офисы с отделкой от 35 кв. м. ТТК - 500 м Развитая инфраструктура. Паркинг 2000 м/м.  
Тел.: (495) 480-71-36

**БЦ «Каланчевская Плаза»**  
Аренда офиса от 100 м2 м. Командирская 5 минут пешком! Акции! БЦ класса В+ С собственным паркингом.  
Тел.: (495) 480-71-32

<https://www.cian.ru/sale/commercial/147837562/>

**офис**  
Москва, район Ломоносовский, ул. Вавилова, 91К1  
Показать на карте  
Новые Черемушки, 14 мин. пешком

**45 000 000 руб.**  
119 650 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 985 222-00-53  
Пожалуйста, помните, что наше это объявление на ЦИАН!

**Об объекте**

Площадь:	376,1 м²
Этаж:	1 из 9
Высота потолков:	3,40 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

**О здании**

Год постройки:	1988
Тип здания:	жилой дом
Класс:	B
Общая площадь:	12 690 м²
Участок:	0,5 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная

Продается офисное помещение на 1 этаже 9-ти этажного дома. Отдельный вход, возможность разместить пост охраны или ресепшн. Большие окна обеспечивают естественное освещение рабочего пространства. Спокойное место в непосредственной близости от улиц Вавилова, Гарибальди, Ленинского проспекта и Профсоюзной. Имущество приобретается продавцом на официальных публичных торгах, что гарантирует юридическую чистоту сделки. Для покупателя предлагается заключение договора купли-продажи будущей вещи с последующим переоформлением права собственности. Предложения по договору купли-продажи от покупателя рассматриваются.

ID:12869155  
+7 985 222-00-53  
Пожалуйста, помните, что наше это объявление на ЦИАН!

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153735374/>

Просмотр: всего 33, за сегодня 3 Выделение Премум



**БЦ «Симонов Плаза»**  
Аренда помещений в БЦ класса В+. Офисы с отделкой от 35 кв. м. ТТК - 500 м Развитая инфраструктура. Паркинг 2000 м/м.  
Тел.: (495) 480-71-36

**ЖК LIFE - Ботанический сад**  
Нежилое помещение от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 132-07-31

**TiBeCa APARTMENTS**  
Офисы с ремонтом в ЦАО. Машинное место в подарок!  
Тел.: (495) 134-90-29

Название | URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/>

★ **своб. назнач.**

**Москва, район Замоскворечье, Большая Пионерская ул., 46** [Показать на карте](#)

М. Серпуховская, 10 мин. пешком

**30 700 000 руб.**  
243 845 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 919 775-01-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь: 125,9 м²  
Этаж: 1 из 10

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 125,9 м²  
Категория: действующий

Помещение находится на первом этаже девятиэтажного жилого дома, общей площадью 125,9 кв. м, помещение 1. Планировка помещений свободная. Расположение помещений смешанно-изолированное. Помещение имеет входную группу. Высота потолков 2,76 метров. Разрешено присоединение:  
- установленной мощности 70 кВт;  
- одновременной 42 кВт;  
- Напряжение 380/220 В.  
В помещение заведены следующие коммуникации:  
Электричество  
Водоснабжение  
Водоотведение  
Отопление  
Объект продажи расположен в районе Замоскворечье на первой линии. Ближайшая станция метро Серпуховская. (8 минут пешком)  
Ближайшая крупная автомагистраль: Садовое кольцо  
Район преимущественно жилой застройки с объектами социального назначения.

ID:314108  
+7 919 775-01-01  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 301, за сегодня 1 [Выделение](#) [Платное](#)



**Кварталы в ЖК «Арсеналский»**  
Зеленый благоустроенный район в Митиде. Кварталы от 2,3 млн! Идет заселение! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-64-27

Привлеките покупателей на рекламном объявлении

<https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/>

Название | URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/148069997/>

★ **своб. назнач.**

**Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 76** [Показать на карте](#)

М. Добрынинская, 4 мин. пешком

**18 000 000 руб.**  
180 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 985 482-36-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь: 100 м²  
Этаж: полуподвал  
Высота потолков: 3 м  
Специализация помещений: аптека, ателье одежды, бытовые услуги, зал, кальная, коммерция, ломбард, магазин, мастерская, офис, продукты, ресторан, салон красоты, сервис, спортзал, фитнес, фотостудия, хостел, цветы, шоурум  
Состояние: типовой ремонт

Просмотров: всего 369, за сегодня 6 [Платное](#)





**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	100 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное

**ОЧЕНЬ** интересное предложение! Помещение с **ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ**, цокольный этаж с **ОКНАМИ**, **ВЫСОКИЕ** потолки h=3м, хорошее состояние. Рядом метро, очень оживленная улица, пешеходная зона ул.Пятницкая, свободное назначение, есть все коммуникации, рассрочка на часть суммы. Дополнительная информация по запросу. Звоните!

ID:24154

+7 985 482-36-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149908927/>

**Квартиры в ЖК «Барашковское шоссе 141»** РЕКЛАМА

Квартиры от 4 млн рублей! Отделка. Рассрочка! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-64-16

Просмотреть фотографии на рекламном сайте

**Предлагают дорогую малоэтажку?** РЕКЛАМА

Далеко от инфраструктуры? Тогда лучше не сравнивайте с Новогорск! Квартиры!  
Тел.: (495) 104-61-80

**ПОСТРОЕНО!**

Просмотреть фотографии на рекламном сайте

**Квартиры в ЖК «Вавилова 4»** РЕКЛАМА

Бизнес-класс. Квартиры с панорамными террасами от 233 000 рублей. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-80-78

своб. назнач.  
**Москва, район Якиманка, Крымский туп., 6**

[Показать на карте](#)

Октябрьская, 5 мин. пешком

**21 400 000 руб.**  
200 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 916 578-32-11, +7 916 191-69-71  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	107 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолка:	3,40 м
Специализация помещения:	ателье одежды, бар, бытовые услуги, выпечка, кальчатая, кафе/ресторан, клуб, коммерция, кондитерская, ланбард, магазин, мастерская, общепит, офис, парикмахерская, ресторан, салон красоты, сервис, спортзал, фотостудия, шоурум
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Отопление:	центральное

Цокольный этаж жилого дома с большими окнами  
Три минуты пешком от метро  
Отдельный вход, пожарный выход  
Потолки 3,4 м  
Возможность заальной планировки  
Выделенная эл. мощность - 15 кВт  
Возможность рекламной вывески  
Вознаграждение и ларвентим агенту.

ID:9935

+7 916 578-32-11, +7 916 191-69-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149168189/>

Просмотров: всего 182, за сегодня 3 **Платное**



**Квартиры нового поколения от Urban Group** РЕКЛАМА

4.4 км от МКАД. Премальная архитектура. Детсад, школа, подземная парковка.  
Тел.: (495) 181-27-64

Просмотреть фотографии на рекламном сайте

**Квартиры в ЖК «Новокурьяно»** РЕКЛАМА

Квартиры от 2,9 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-64-05

Просмотреть фотографии на рекламном сайте

**Сны сделали Новогорск реальнее!** РЕКЛАМА


Квартиры из резерва. Платное предложение: квартиры+офис+надежность от 140 тыс./м2.  
Тел.: (495) 104-61-80

**ПОСТРОЕНО!**

Просмотреть фотографии на рекламном сайте

**4 100 000 РУБ.** **Коммерческая недвижимость на продажу**  
Пискаревская 24, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область  
Ленинский

**8 910 657-61-78**  
★ В избранное



**Рейт Мастер**  
Размещает объявления: 4 года  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Открыть другие объекты в аренду: 10  
Всего за 3 месяца: 20

**8 910 657-61-78**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинкой:

55972

**Связаться с владельцем** **8 910 657-61-78**

**Помещение свободного назначения, 74 м<sup>2</sup>**

Предлагается на продажу офисное помещение площадью 73,7 кв.м, расположенное на 1 этаже здания, на пересечении ул. Пискаревская и ул. Пролетарская. Первая линия домов. Планировка кабинетная.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-176729350>

**8 500 000 РУБ.** **Коммерческая недвижимость на продажу**  
ул. Студенческая, 14, Октябрьский, Тамбов, Тамбовская область  
Октябрьский

**Показать номер**  
★ В избранное



**Ирина**  
Размещает объявления: 4 года 9 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 0

**8 920 483-63-35**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинкой:

8113

**Помещение свободного назначения, 147.2 м<sup>2</sup>**

Продается нежилое помещение в деловом центре города, 147,2 кв. м, с шикарным ремонтом в стиле прованс с арендатором.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-161546185>



12 332 000 РУБ. **Офис на продажу**  
ул. Астраханская/ул. Карла Маркса, д. 7/1, помещение №92,  
Ленинск., Тамбов, Тамбовская область  
Ленинск.

[Показать номер](#)  
[В избранное](#)



**Коммерческая недвижимость ПАО Сбербанк**  
Размещает объявления: 3 мес.  
[Открыть другие объекты на продажу: 44](#)  
[Открыть другие объекты в аренду: 5](#)  
Всего за 3 месяца: 88

[8 475 279-78-79](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш email

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

1 из 2

[Связаться с владельцем](#) [8 475 279-78-79](#)

**Офисное помещение, 226.2 м<sup>2</sup>**

ПАО Сбербанк проводит процедуру реализации нежилого помещения, расположенного по адресу: Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Астраханская/ ул. Карла Маркса, дом 7/1, помещение №92. Общая площадь реализуемого помещения 226,2 кв.м.  
Заявки на приобретение объекта принимаются по адресу: г. Тамбов, ул. Карла Маркса, д.130, каб.311  
Отопление: Центральное  
Водоснабжение: Центральное  
Канализация: Центральная  
Горячее водоснабжение: Местное  
Техническое состояние здания: Хорошее

Телефония, Интернет

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-178059279>

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/>

**офис** Просмотров: всего 92, за сегодня 0

**Тамбовская область, Тамбов, Моршанское ш., 2А** [Показать на карте](#)

**7 949 882 руб.**  
21 961 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

**Об объекте**

Площадь:	362 м <sup>2</sup>
Этаж:	2 из 3
Высота потолков:	3 м
Состояние:	требуется косметический ремонт
Доступ:	пропускная система



**О здании**

Год постройки: 1985  
 Тип здания: отдельно стоящее здание  
 Класс: С  
 Общая площадь: 362 м<sup>2</sup>  
 Участок: в собственности  
 Категория: действующий



Продам коммерческую недвижимость (продажа от юриста) : второй этаж, трехэтажного административного здания; общей площадью: 361,8 кв.м.; 11 изолированных помещений( возможность переоборудования под торговый зал); туалет; центральное отопление, заведено отдельно от 1-го и 3-го этажей здания; центральный водопровод; центральная канализация; материал стен, кирпич; ж/б перекрытия; вход со стороны Моршанского шоссе; земля в собственности; территория огорожена.  
 lshand <https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/>

ID:521157  
 +7 920 493-45-38 , +7 953 713-44-02



**Квартиры в ЖК «Ярославский»** РЕКЛАМА  
 Зеленый благоустроенный район в Мытищах.  
 Квартиры от 2,3 млн! Идут заселение!  
 Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-64-27

Прокатные договоры на аренду/арендуем сайте



**Квартиры в ЖК «Вавилова 4»** РЕКЛАМА  
 Бизнес-класс. Квартиры с частными террасами от 2,3 000 руб/кв.м.  
 Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!

<https://www.cian.ru/sale/commercial/6302750/>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677

**3 700 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость на продажу  
 Б. м/улицы д. 24, Октябрьский, Тамбов, Тамбовская область  
 Октябрьский

Показать номер

В избранное



Никита

Размещен объявлений: 4 мес  
 Открыть другие объекты на продажу: 8  
 Всего за 8 месяцев: 3

8 910 856-06-10

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.



Снимите офис любой площади!

greenwoodpark.ru



greenwoodpark.ru



Связаться с владельцем

8 910 856-06-10

**Помещение свободного назначения, 100 м<sup>2</sup>**

Продам несколько зонированной общей площадью 100 кв.м подйдет под любой вид деятельности, от небольшого производства до гостиницы, на данный момент там размещается офис. Все помещения находятся в одном месте под одной крышей. Возможна продажа по отдельности, но цена будет дороже за кв.м. Реальному покупателю хороший торг!!

**Информация о предложении**

Цена: 3 700 000 РУБ.  
 Цена за м<sup>2</sup>: 37 000 РУБ.  
 Тип: Коммерческая недвижимость  
 Тип объекта: Другая

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tambov-172380677>

3 705 000 РУБ. **Офис на продажу**  
Астрахань, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область,  
Ленинский

[Показать номер](#)  
[В избранное](#)

Открыть другие объекты на продажу 5  
Открыть другие объекты в аренду 3  
Всего за 3 недели: 16

[8 920 237-74-74](#)


Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя:   
Ваш e-mail:   
Ваш телефон:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить меня  
 Я хочу получать на почту новые объявления от Domofond.ru  
[Введите сведения о карте](#)



2 из 5

[Связаться с владельцем](#) [8 920 237-74-74](#)

**Офисное помещение, 130 м²**  
помещение с отдельным входом, все удобства, индивидуальное отопление, 3/3 этаж

**Информация о предложении**  
Цена: 3 705 000 RUB.  
Цена за м²: 28 500 RUB.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Офис

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-tambov-177117128>

★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 428, за сегодня 2 [Р](#) [Платное](#)

**Москва, район Марьино, ул. Верхние Поля, 36К2**  
[Показать на карте](#)  
Люблино, 12 мин. пешком

**9 300 000 руб.**  
119 231 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)  
**+7 985 279-00-00**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН


**Об объекте**


Площадь:	78 м²
Этаж:	1 из 17
Высота потолков:	2,70 м
Специализация помещения:	офис
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	78 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продается нежилое помещение на первом этаже жилого дома с отдельным входом. 10 минут пешком от метро Люблино и Братиславская. Жилой сектор. Рядом детский сад, школа и поликлиника постоянный пешеходный трафик. Общая площадь 77,5 кв.м, кабинетная планировка, есть возможность перепланировки, раздельный с/у, хорошее состояние, есть все коммуникации, телефония, электрическая мощность 8,46 кВт, высота потолков 2,70 м.

 **Favorite Home** [Плюс](#)  
**+7 985 279-00-00**  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТВЕТИТЬ ЗАЯВКУ](#)



**ПОСТРОЕНО!** Они сделали Новогорск великим!  
Квартиры по резерву. Пансион предложениям: квартира-офис-машиноместо от 140 тыс./м2.  
Тел.: (495) 104-61-80

**Юлия Вязкина** [Плюс](#)  
Квартиры в ЖК «Славное Видение»  
Готовый микрорайон в 15 мин. от метро Демосидовская. Видно: ключи. Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.  
Тел.: (495) 135-39-72

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149646151/>



★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 37, за сегодня 3

**Москва, район Люблино, Ставропольская ул., 62**  
Показать на карте  
Люблино, 6 мин. пешком

**12 150 000 руб.**  
100 248 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

Следить за изменением цены

+7 926 607-03-77  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**



Площадь:	121,2 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 14
Высота потолков:	2,70 м
Помещение:	занято
Специализация помещений:	аптека, ателье одежды, банк, бытовые услуги, выставка, гостиница, клуб, коммерцию, кондитерская, ломбард, магазин, мастерская, медицинский центр, офис, парикмахерская, продукты, салон красоты, сервис, стоматология, хостел, школа, шоурум
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Год постройки:	1986
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

Срочно продается помещение свободного назначения, площадью 121,2 м.кв., 6 м.п. от метро Люблино, 1-й этаж жилого дома. Отдельный вход, 6 изолированных комнат, холл, коридор, 2 Санузла, 2 душевые кабины, кухня. Кондиционеры во всех комнатах. Автоматические роль ставни на окнах. Установлены приборы водо и электро учета. Помещение в хорошем состоянии. Свободная парковка. Подходит для размещения торговых площадей, офиса, сферы обслуживания, образовательных, медицинских учреждений и хостела. Отличная планировка. 12150 000 р. Торг.

ID:10125220  
+7 926 607-03-77  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

4.4 км от МКАД. Премьерская архитектура. Детсад, школа, поликлиника рядом.  
Тел.: (495) 181-27-64

Квартеры в ЖК «Вешняковское шоссе 141»  
Квартеры от 4 млн рублей! Отделка. Рассрочка! Персональный взнос 0%. Подробности по телефону!  
Тел: (495) 134-64-16

Квартеры в ЖК «Вешняков 4»  
Бизнес-класс. Квартеры с панорамными террасами от 233 000 рублей. Персональный взнос 0%. Подробности по телефону!  
Тел: (495) 134-80-78

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153741053/>

★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 133, за сегодня 1

**Москва, район Марьино, ул. Марьинский Парк, 9К2**  
Показать на карте  
Братиславская, 15 мин. пешком

**20 000 000 руб.**  
125 000 руб. за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены


+7 905 726-58-18  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь:	160 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 12
Высота потолков:	3 м
Мебель:	нет

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	160 м <sup>2</sup>



Продается помещение свободного назначения общей площадью 160 кв2 м. Братиславская, 15 минут пешком, ул. Марьинский Парк д9, к2. Первый этаж жилого дома, первая линия домов, два отдельных входа 6 изолированных помещений 34, 21, 17, 13,10, в квн холл 26 кв м.сан. узел, подсобки, коридор, Потолки 3м., выделенная энергоёмкость 15 кВт, МАП 110 000 руб. в месяц плюс коммунальные платежи.

ID:190352  
+7 905 726-58-18  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



Квартиры нового поколения от Urban Group  
4,4 км от МКАД. Прямая архитектура. Детсад, школа, поликлиника рядом.  
Тел.: (495) 181-27-64  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

<https://www.cian.ru/sale/commercial/152750037/>

**Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости в рамках доходного подхода:**

★ **своб. назнач.**  
**Москва, район Тверской, ул. Большая Дмитровка, 20С2** [Показать на карте](#)  
▲ Театральная, 7 мин. пешком  
▲ Чеховская, 8 мин. пешком  
▲ Кузнецкий мост, 9 мин. пешком

**400 000 руб. в месяц**  
24 000 руб. за м² в год, включая: НДС, комиссия 25%, для агента 25%

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 969-16-09  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	400 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные каникулы:	да

**Об объекте**

Площадь:	200 м²
Этаж:	1 из 5
Высота потолка:	3,40 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	зал, коммерция, медицинский центр, офис, салон красоты, сауна, спортзал, стоматология, фитнес, шоурум
Состояние:	дизайнерский ремонт

**О здании**

Год постройки:	1912
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	4 648,9 м²
Участок:	0,46 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Вашему вниманию предлагается помещение свободного назначения с отдельным входом и качественным капитальным ремонтом. Подход со стороны Большой Дмитровка, в помещении имеется приточно-вытяжная вентиляция, системы кондиционирования воздуха, 15 кВт электричества, пожарная сигнализация, интернет, видеонаблюдение, три входа. Оперативный поиск, быстрый выход на сделку.

ID:22265  
+7 903 969-16-09  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 103, за сегодня 2

ЦИАН ID 22265

**Помещение отделов ЦУ метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода на метро. От 10 км. От 5,5 миллиона рублей  
Тел: (495) 646-10-07

**Качество по доступной цене!**  
Офисы с отделкой от 200 м2 в ДЦ «ЛИБОРТ», класс В+, м. Преображенская пл-дь. Арендная ставка в руб/м2, транспортная доступность.  
Тел: (495) 644-04-44  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**ПАРК ЛЕГЕНД**  
Продажа офисов, БЦ «Парк легенд»  
Новые офисы класса В+ у метро Автолавицкая. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153214138/>

★ **своб. назнач.**

**Москва, район Тверской, Малый Гнездниковский пер., 10** [Показать на карте](#)

**Тверская, 5 мин. пешком**

**71 600 – 179 000 руб. в месяц**  
21 480 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

**+7 906 742-80-41**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж: **70 000 руб.**  
Предоплата: **1 мес**  
Тип аренды: **прямая**  
Срок аренды: **длительный**

**Об объекте**

Площадь: **40 – 100 м<sup>2</sup>**  
Этаж: **полуподвал**  
Высота потолков: **3,50 м**  
Помещения: **свободно**


Специализация помещений: **ателье одежды, банк, бар, выечка, выставка, гостиница, кальчатна, кафе/ресторан, кондитерская, мастерская, медицинский центр, офис, парикмахерская, продукты, ресторан, салон красоты, фотостудия, хостел, шоурум**

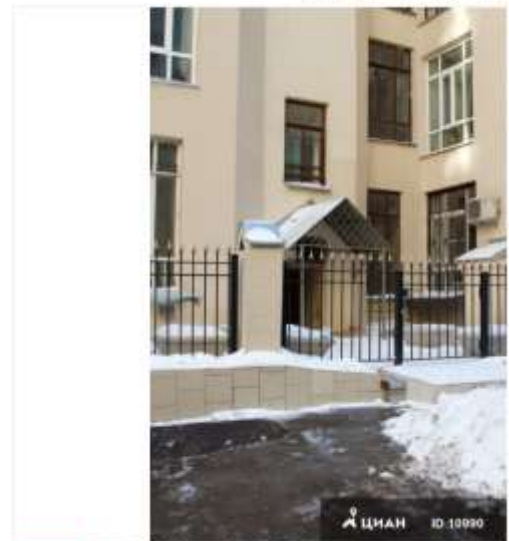
Состояние: **типовой ремонт**

**О здании**

Тип здания: **свободное**  
Участок: **в собственности**  
Категория: **действующий**  
Вентиляция: **приточная**  
Отопление: **центральное**  
Система пожаротушения: **сигнализация**

Сдается помещение свободного назначения 100 кв м. Прямая аренда. Исторический центр Москвы. Приятная арендная ставка. Юридический адрес. Бесплатная парковка. Помещение расположено на цокольном этаже дореволюционного дома. Крупносуточный доступ. Первый этаж нежилой: салон красоты, кафе. 2 входа! Отдельный вход (со двора) и через подъезд. 2 телефонных линии, интернет! Санузел. Идеально подойдет под офис, шоурум, интернет магазин, учебный центр, салон красоты, йога студию, детский центр, фото студию. Район с развитой инфраструктурой, в шаговой доступности: торговые центры, супермаркеты, банки, фитнес центры, кинотеатры, развлечения и т.д. Без посредников.

 **Карина Михайлова** 📍 📞  
частный маклер  
**+7 906 742-80-41**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



- 

**Надежный арендный бизнес в ТРЦ** РЕКЛАМА  
Продается готовый арендный бизнес: доходность до 17%, окупаемость от 5 до 7 лет. Действующий и успешный с 2005 года ТРЦ «ГАЛИОН».  
Тел.: (495) 505 11 16
- 

**Продажа зданий/помещений** РЕКЛАМА  
Площадь от 50 до 2 т. м2 (произ-во, склад, офис, детское отд. 500м от ТТК. Акции до 2500! Рассрочка 6 мес. Первый взнос 5%.  
Тел.: (495) 646-06-24
- 

**Формат аренды помещений** РЕКЛАМА  
Площади в 14, 17, 21 кв. м. От собственника. Только до 28.02 бюджет покупки от 3,2 млн р!  
Тел.: (495) 646-10-07

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152563288/>

своб. назнач. Просмотр: всего 75, за сегодня 0

**Москва, район Мещанский, Рождественский бул., 10/7** [Показать на карте](#)  
 Трубная, 4 мин. пешком

**200 000 руб. в месяц**  
 24 000 руб. за м² в год, включая НДС

[Следить за изменением цены](#)

+7 966 328-18-80  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Обеспечительный платеж:	200 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	да

**Об объекте**

Площадь:	100 м²
Этаж:	полуподвал
Высота потолков:	3 м
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидрантная


**БЕЗ КОМИССИИ!** Предлагается в аренду помещение, на цокольном этаже, 2 входа, доступ круглогодичный, Большая мощность, легкой доступности 5 станций метро, окружение: офисы, учебные заведения, жилой массив. под ЛЮБОЙ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, кроме общепита! Против Нового Торгового центра на Рождественском бульваре! 8966 328 18 80.

ID: 14178

+7 966 328-18-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



**TriBeCa APARTMENTS**  
 Квартиры, детские в.цены, машиноместо, подземный паркинг  
 Тел.: (495) 134-90-29

Полностью декорирован на профессиональном уровне

**Квартиры в ЖК «Южное Видное»** РЕКЛАМА  
 Ботаника микрорайон в 15 мин. от метро Домодедовская. Видовая панорама. Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.  
 Тел.: (495) 135-39-72

Полностью декорирован на профессиональном уровне

**Квартиры в ЖК «Однушка-3»** РЕКЛАМА  
 Квартиры комфорт-класса от 2,3 млн руб. Первоначальный взнос: 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-69-00

Полностью декорирован на профессиональном уровне

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153102073/>



★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 18, за сегодня 5

**Московская область, Красногорский район, Красногорск, Павшинская Пойма мкр, бул. Ильинский, 9** [Показать на карте](#)

Меккино, 15 мин. пешком  
Волоколамское шоссе 4,0 км. до МКАД

**112 320 руб. в месяц**  
12 960 руб. за м² в год

+7 966 328-47-36 , +7 499 394-40-91  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	2 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес

**Об объекте**

Площадь:	104 м²
Этаж:	1 из 24
Высота потолков:	2,80 м
Помещение:	свободно
Специализация помещений:	банк, офис
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Первая линия домов. Спальный микрорайон с населением 100000 чел. Лучшее соотношение цена-качество. Рассмотрим любой вид деятельности. Показы по договоренности. На все вопросы отвечаю по телефону. Евгений

**eip Realty Partner** Эксперт  
 +7 966 328-47-36 , +7 499 394-40-91  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Квартиры в ЖК «Ярославский»** РЕКЛАМА  
 Зеленый благоустроенный район в Мытищах. Квартиры от 2,3 млн! Идут заселение! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-64-27

Персональные рекомендации на рекламном сайте

**Квартиры в ЖК «Левобережный»** РЕКЛАМА  
 Квартиры от 3,2 млн руб. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!  
 Тел.: (495) 134-64-21

Персональные рекомендации на рекламном сайте

**Квартиры в ЖК «Южная Вилла»** РЕКЛАМА

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/153827116/>

★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 84, за сегодня 1

**Московская область, Красногорский район, Красногорск, Павшинская Пойма мкр, бул. Ильинский, 8** [Показать на карте](#)

Меккино, 11 мин. пешком

**175 000 руб. в месяц**  
12 000 руб. за м² в год, включая НДС

+7 964 623-33-58 , +7 985 339-43-35  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	175 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные каникулы:	да

**Об объекте**

Площадь:	175 м²
Этаж:	1 из 17
Помещение:	свободно
Специализация помещений:	офис, hostel
Состояние:	типовой ремонт



**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 175 м²  
Участок: в собственности  
Категория: действующий

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

**Без комиссии!!! ПОД ХОСТЕЛ, ГОСТИНИЦУ, ОФИС, МЕД ЦЕНТР, СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ.** Сдается нежилое помещение на первом этаже высотного жилого дома в Павшинской пойме, Красногорск, 11 минут пешком от метро Мякинино. Два отдельных входа, один с улицы второй со двора, в помещении 6 мокрых точек сан. узлов. Канализация на выезд. Несущие стены на плане выделены красным цветом. Рассмотрим под любое назначение. Организуем оперативный показ.

ID:251680

+7 964 623-33-58 , +7 985 339-43-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



Предлагается готовый арендный бизнес: доходность до 17%, окупаемость от 5 до 7 лет. Действующий и успешный с 2005 года ТРЦ «ГАЛСИОН».



**РЕКЛАМА**  
Качество по доступной цене!  
Офисы с отделкой от 200 м² в ДЦ «ЛЕФОРТ», класс В+, м. Преображенская пл-д. Арендная ставка в рубль, транспортная доступность.



**РЕКЛАМА**  
ЖК LIFE-Ботанический сад  
Нежилая помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовый цены.

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/152805542/>

своб. назнач.

**Московская область, Красногорский район, Красногорск, бул. Красногорский, 3** [Показать на карте](#)

Мякинино, 14 мин. пешком  
Волоколамское шоссе 3/1 км. до МКАД

**115 500 руб. в месяц**  
12 600 руб. за м² в год, включая: НДС, операционные расходы, комиссия 50%, для агента 50%

[Следить за изменением цены](#)

+7 915 039-56-62 , +7 495 255-10-07  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж: 115 000 руб.  
Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный  
Арендные каникулы: да

**Об объекте**  
Площадь: 110 м²  
Этаж: 1 из 25  
Высота потолков: 2,70 м  
Помещение: свободно  
Специализация помещения: аптека, ателье одежды, банк, бытовые услуги, гостиница, ланчбард, магазин, мастерская, медицинский центр, офис, парикмахерская, салон красоты, спортзал, стоматология, фитнес, фотостудия, хостел, цветы, школа  
Состояние: типовая ремонт

**О здании**  
Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 110 м²  
Участок: в собственности  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Отопление: центральное

Сдан в аренду помещение свободного назначения 110 кв. м. в Красногорске, Красногорский б-р д.3, расположенное на 1 этаже жилого дома. Помещение разделено на 8 комнат площадью 18,9/18,4/18,4/13,7/12,2/5/3,8 м², высота потолков - 2,7 м, отдельный вход. Коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление. Сделан ремонт. Под любой вид деятельности (магазин, офис, отдел продаж, салон красоты, медицинский центр, стоматология, мебельный магазин, детский центр, отделение банка и т.д.)  
Электроснабжение: напряжение 380 В (3 фазы): выделенная мощность 15 кВт. Развитая инфраструктура, рядом Снежком, Макдональдс. Арендные каникулы 2 недели. Стоимость аренды 115 тыс. руб. в месяц + коммунальные услуги. Стоимость обсуждается. 89150395662 Николай

ID:108846

+7 915 039-56-62 , +7 495 255-10-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Просмотр: всего 287, за сегодня 8 [Платица](#)

Планировка этажа на реконструированном сайте

**TriBeCa APARTMENTS**  
Офисы с ремонтом в ЦАО. Машинистом в подарок!  
Тел.: (495) 134-90-29

Планировка этажа на реконструированном сайте

**Квартиры в ЖК «Левобережный»**  
Квартиры от 3,2 млн руб. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Персональный вход. 0% Подробности по телефону!  
Тел.: (495) 134-64-21

Планировка этажа на реконструированном сайте

**Качество по доступной цене!**  
Офисы с отделкой от 200 м² в ДЦ «ЛЕФОРТ», класс В+, м. Преображенская пл-д. Арендная ставка в рубль, транспортная доступность.  
Тел.: (495) 644-04-44

Планировка этажа на реконструированном сайте

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/>

★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 7, за сегодня 1

**Москва, район Гагаринский, просп. Вернадского, 9**  
Показать на карте  
М Университет, 3 мин. пешком

**350 000 руб. в месяц**  
25 334 руб. за м² в год

✉ Следить за изменением цены

+7 495 777-30-17 , +7 903 161-55-49  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	180 м²
Этаж:	1 из 9

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	180 м²

Аренда помещения свободного назначения. М. Университет, шаговая доступность от метро. Отдельный вход. Планировка кабинетная. В каждом кабинете окно. Возможна разводка воды. Хорошо подойдет под мед услуги - в этом же доме поликлиника, аптека. Подойдет под любой вид деятельности. Высокая проходимость- пешеходный и автомобильный поток. Напротив остановка общественного транспорта, недалеко "карманы" бесплатной парковки. Жилая зона в престижном районе. Предоставляются каникулы. Возможно заключение договора на длительный срок. По всем вопросам звонить по указанному номеру. Консультация и просмотр в любое время.

**Euro** ГЕНТЛСТВС **EuroDoma** **PRO**

+7 495 777-30-17 , +7 903 161-55-49

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

**РЕКЛАМА**

**Помещения под/под ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м. От 5.5 миллионов рублей  
Тел.: (495) 646-10-07

**РЕКЛАМА**

**ПАРК ЛЕГЕНД**  
Продажа офисов, БЦ «Парк легенд»  
Новые офисы класса В+ у метро Автолаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153933791/>

★ **своб. назнач.** Просмотров: всего 500, за сегодня 10

**Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп., 95**  
Показать на карте  
М Проспект Вернадского, 20 мин. пешком

**189 750 руб. в месяц**  
19 800 руб. за м² в год

✉ Следить за изменением цены

+7 925 356-74-73  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	80 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес
Арендные каникулы:	да

**Об объекте**

Площадь:	115 м²
Этаж:	1 из 8
Высота потолка:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	бытовые услуги, медицинский центр, офис, салон красоты
Состояние:	типовой ремонт

**ЦИАН ID 11137**

**TiBeCa APARTMENTS**


О здании	
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Отопление:	центральное

Огья. Предлагается в аренду помещение свободного назначения. Подходит под аптеку, стоматологию, офис, студию танцев и прочее. Практически 1 этаж жилого кирпичного дома, большие полноценные окна, электричество до 60 кВт, свой санузел, отдельный вход с улицы Академика Лилюгина. При необходимости можно сделать отдельный выход во двор. В соседних помещениях расположены: магазины, салон красоты. Вокруг много домов бизнес-класса (уровень населения выше среднего), густонаселенный район, большой автомобильный и пешеходный трафик.


ID:11137054  
+7 925 356-74-73  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Тел.: (495) 134-90-29



**ПАРК ЛЕГЕНД**  
Продажа офисов, БЦ «Парк Легенд»  
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Сдан один - 1 квартал 2017 г.



**БЦ «Симонов Плаза»**  
Аренда помещений в БЦ класса В+. Офисы с отделкой от 35 кв. м, ТТК - 500 м Розмента инфраструктура. Паркинг 2000 м/м.  
Тел.: (495) 480-71-36

<https://www.cian.ru/rent/commercial/151459374/>

своб. назнач. Просмотров: всего 4, за сегодня 4

**Москва, район Академический, Нахимовский просп., 50** [Показать на карте](#)  
Профсоюзная, 5 мин. пешком

**165 000 руб. в месяц**  
17 369 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 130-98-67 , +7 495 755-20-87  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	114 м²
Этаж:	полуподвал
Мебель:	нет



**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	114 м²

Москва, Юго-Западный административный округ, Нахимовский проспект 50, сдается Нежилое помещение, общ. пл. 114, цоколь/9 этаж. Для тех кто любит себя и своих сотрудников!  
Будьте первыми, кто справит новоселье!  
Впервые, после первоклассного ремонта сдается отличный тихий офис на первой линии, в шаговой доступности от метро.  
Идеально для нотариуса, небольшой серьезной компании.  
Высота 2.80, большие окна, полноценный санузел с душой, благоустроенная кухня, прекрасное освещение, отличная аура, частично небелоразовна, Демифон, отдельный вход, интернет, телефония.  
Настоящий оазис комфорта и уюта для плодотворной работы на благо вашего бизнеса.  
Звоните! Будьте первыми! Показ оперативный!

**ДомЭль Недвижимость (ИП)**  
+7 903 130-98-67 , +7 495 755-20-87  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

**Помещение отход ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 30 кв. м. От 5,5 миллионов рублей  
Тел.: (495) 646-10-07

**ЮК LIFE-Ботанический сад**  
Нежилое помещение от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31

**БЦ «Симонов Плаза»**  
Аренда помещений в БЦ класса В+. Офисы с отделкой от 35 кв.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153978317/>

своб. назнач. Просмотров: всего 31, за сегодня 7

**Москва, район Замоскворечье, Большой Строченовский пер., 15А** [Показать на карте](#)

М Серпуховская, 2 мин. пешком  
М Павелецкая, 10 мин. пешком

**160 000 руб. в месяц**  
24 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 903 130-57-62 , +7 903 799-35-36  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	160 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес.
Арендные каникулы:	нет

**Об объекте**

Площадь:	80 м²
Этаж:	1 из 5
Высота потолков:	3 м
Помещение:	занято
Специализация помещения:	аптека, бытовые услуги, медицинский центр, офис
Состояние:	типовой ремонт

**О здании**

Год постройки:	1915
Тип здания:	жилой дом
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Помещение с отдельным входом, первая линия, фасад на Б.Строченовский переулок, в хорошем рабочем состоянии, 4 кабинета, ресепшен, санузел двойной, кондиционер, охрана, 10 квт электроэнергии, 2 МГТС, парковка городская. На сегодня помещение арендует мед. центр. Рядом медицинский центр "Доктор Слух", Стоматология. Сдам на длительный срок. Собственник.

ID:22401

+7 903 130-57-62 , +7 903 799-35-36

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

**ПАРК ЛЕГЕНДА** **Продать офисов, БЦ «Парк легенда»**  
Новый офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Сдам с января 2017 г.

**Квартиры в ЖК «Окно в будущее»** РЕКЛАМА  
Готовый микрорайон в 15 мин. от метро Дзержинская. Выдача ключей. Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.  
Тел.: (495) 135-39-72  
Промокод для скидки на рассматриваемом сайте

**БЦ «Симонья Плаза»** РЕКЛАМА  
Аренда помещений в БЦ класса В+. Офисы с отделкой от 35 кв. м. ТТК - 500 м Развитая инфраструктура. Паркинг 2000 м/м.  
Тел.: (495) 480-71-36  
Промокод для скидки на рассматриваемом сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153729417/>



★ **офис** Просмотр: всего 1, за сегодня 1

**Москва, район Замоскворечье, ул. Большая Ордынка, 51** [Показать на карте](#)  
М. Полянка, 7 мин. пешком

**139 968 руб. в месяц**  
20 736 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

**+7 926 508-24-15**  
Пожалуйста, обратите внимание, что наше это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж:	140 000 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес

**Об объекте**

Площадь:	81 м²
Этаж:	1 из 6
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

**О здании**

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	81 м²
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное

**Инфраструктура**



- банкомат
- отделение банка
- гостиница
- ресторан
- кафе
- салон красоты
- мини-маркет
- супермаркет

Лот 131479. Объектом занимается Нелли. Сдает собственник. Без комиссии. Офис на 1 этаже жилого дома, вход через подъезд, круглосуточный доступ, стихийная парковка во дворе, с/у в блоке. Хороший ремонт. Дополнительно оплачиваются коммунальные услуги по приборам учета. Принай договор аренды, УСНО.

**А-real estate-1** ✔ PMS

**+7 926 508-24-15**

Пожалуйста, обратите внимание, что наше это объявление на ЦИАН

**800 000** в год

Готовый вариант в 15 мин. от метро Демославская. Видна улица! Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатных квартирах.  
Тел.: (495) 135-39-72

Пожалуйста, обратитесь к риэлтору по телефону: 800 000 0000

<https://www.cian.ru/rent/commercial/154033411/>

★ **своб. назнач. в отдельно стоящем здании на ул. Большая Полянка, д.41С1-2**

**Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 41С1-2** [Показать на карте](#)  
М. Полянка, 5 мин. пешком

**251 167 руб. в месяц**  
22 000 руб. за м² в год, включая НДС

[Следить за изменением цены](#)

**+7 926 018-99-91**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предлагает:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

**Об объекте**

Площадь:	137 м²
Этаж:	1 из 5
Специализация помещения:	ателье одежды, ломбард, офис, парикмахерская, фотостудия, шоурум
Состояние:	дизайнерский ремонт

**Отдельно стоящее здание «на ул. Большая Полянка, д.41С1-2»**

Год постройки:	1917
Класс:	C
Общая площадь:	3 900 м²
Участок:	1 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Система пожаротушения:	спринклерная

Предлагается помещение на улице Б. Полянка 41, находится на 1-м этаже, вход через подъезд, видеодомофон. Назначение - нежилое. Планировка кабинетного типа, 2 конференц-зала, кухня, туалет, серверная. В каждом помещении есть окно. Выполнен новый капитальный и текущий ремонт высококачественными материалами (декоративная штукатурка, камень) с применением современных дизайнерских решений. Высота потолков 3,5 м. Высота оконных проемов 2,1 м. Несколько кабинетов изолированы. В двух кабинетах устроены действующие камин. Все окна защищены рольставнями с электроприводом. Отлично подойдет под размещение офиса.



**Дельта эстейт** **ИЭО**

**+7 926 018-99-91**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Просмотров: всего 30, за сегодня 4

**ПАРК ЛЕГЕНДА** РЕКЛАМА

Продажа офисов, БЦ «Парк легенда»  
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

**ЖК «Green Park»** РЕКЛАМА

Квартиры от 4,7 млн руб. Сдача в 3 кв. 2017 года. Подземный паркинг. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону! Тел.: (495) 134-65-66

**ЖК «Южное Видное»** РЕКЛАМА

Готовый макрорайон в 15 мин. от метро Домодедовская. Видна аллей. Звоните! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатных квартирах. Тел.: (495) 135-39-72


Промо-код: 800\_000

Промокод действителен на официальном сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153708891/>

**35 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость в аренду  
ул Интернациональная, 30д, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область,  
Ленинский

[Показать номер](#)  
★ В избранное



1 из 2

**Помещение свободного назначения, 50 м<sup>2</sup>**

Сдается в аренду помещение за кафе "Эппл", вторая линия, отдельный вход, помещение после ремонта, состоит из двух залов 15м и 23м, одно проходное, подходит для медицинского центра, парикмахерской, офиса и т. д. Кондиционер, парковка, стоимость аренды плюс коммунальные платежи, условия оговариваются

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

**Информация о предложении**

Цена: 35 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 700 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 8 400 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость.  
Тип объекта: Другое

Александр  
Размещает объявления: 1 год 7 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 1

8 905 124-34-14

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Или вы можете написать владельцу объявления от Domofond.ru

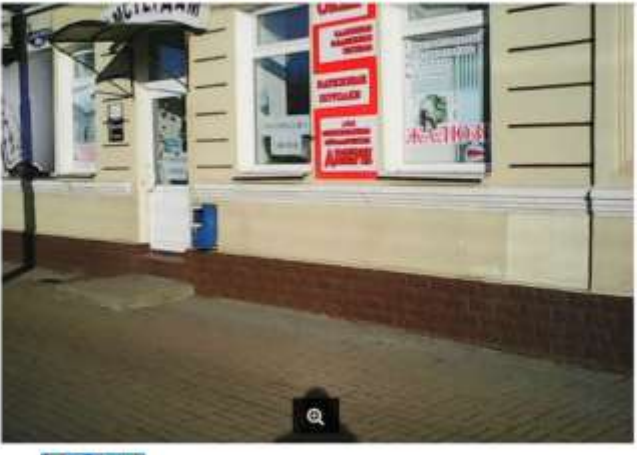
Введите символы с картинки:

[Отправить](#)

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-176627437>

**37 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость в аренду  
ул. Беляева 109а, Октябрьский, Тамбов, Тамбовская область,  
Октябрьский

[Показать номер](#)  
★ В избранное



**Помещение свободного назначения, 37 м<sup>2</sup>**

первая линия,  
отдельно стоящее здание,  
отдельный вход.

Размещает объявления: 5 лет 1 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 1

8 920 235-77-88

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Или вы можете написать владельцу объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

### Информация о предложени

Цена: 37 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 1 000 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 12 000 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Другое

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-177067028>

**50 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость в аренду  
ул Советская, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область  
Ленинский

**Показать номер**  
8 избранное

**Ольга**  
Размещает объявления: 1 год 3 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 0

**8 980 670-13-72**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваше имя:  
Ваш e-mail:  
Ваш телефон:

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

**Помещение 65 м<sup>2</sup>, ул. Советская**

Сдам в аренду торговое помещение площадью 65,4 кв.м. по ул. Советской, д. 98/27. Большой пешеходный и автомобильный трафик, удобная парковка. Рядом магазин "Рассказовский трикотаж", "Модерн", кафе "Дебют", супермаркеты "Огонь" и "Петерочка". Арендная плата 50 тыс. руб. + коммунальные расходы.

**Информация о предложении**

Цена: 50 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 769 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 9 231 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Другое

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-169785249>



www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-159641103

**56 700 РУБ.** Коммерческая недвижимость в аренду  
Бульвар Ангарский 2 д. Октябрьский, Тамбов, Тамбовская область  
Октябрьский

8 915 660-60-67  
В избранное



Ольга  
Размещает объявления: 2 года 5 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 2  
Всего за 3 месяца: 1

8 915 660-60-67

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки

Связаться с владельцем 8 915 660-60-67

**Помещение свободного назначения, 162 м<sup>2</sup>**  
первая линия площади от 5 до 162м. Отдельный вход.

**Информация о предложении**


Цена: 56 700 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 350 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 4 200 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Другое

http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-159641103

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-174011370

**130 000 РУБ.** Коммерческая недвижимость в аренду  
ул Мигурицкая, 191Б, Октябрьский, Тамбов, Тамбовская область  
Октябрьский

Показать номер  
В избранное



Елена  
Размещает объявления: 2 года 10 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 1

8 910 855-92-15

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Заполнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки

Связаться с владельцем 8 910 855-92-15

**Помещение свободного назначения, 260 м<sup>2</sup>**  
Сдается в аренду отремонтированное помещение под любой вид деятельности. Месторасположение с высоким трафиком. Каждую субботу в непосредственной близости проходит крупнейшая в Тамбове ярмарка. Рядом строится сельскохозяйственный рынок. Густонаселенный район.

### Информация о предложении

Цена: 130 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 500 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 6 000 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Другое

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-174011370>

**70 000 РУБ.** **Магазин в аренду**  
ул. Кавалерийская, 22, Октябрьский, Тамбов, Тамбовская область  
Октябрьский

[Показать номер](#)  
★ В избранное

**Авоська**  
Размещает объявления: 11 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 2  
Всего за 3 месяца: 2

[8 915 880-81-33](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Написать владельцу объявления**

Ваш имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок

[Отправить](#)

**Связаться с владельцем** [8 915 880-81-33](#)

**Складское помещение, 200 м<sup>2</sup>**

Сдается в аренду помещение под любой вид деятельности.  
В 2016г. выполнен капитальный ремонт. Стены оштукатурены, бетонные полы (окрашены краской)  
Индивидуальное отопление.  
Подъезд с двух сторон имеется возможность разгрузки большегрузных фур. Кроме общего зала  
имеется помещение для работы персонала, бухгалтерии, администрации. Для входа отдельных.  
Рассмотрим варианты использования под производства в долгосрочной аренде.

**Информация о предложении**

Цена: 70 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 350 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 4 200 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Магазин

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-tambov-162389189>

Название | <https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/>

★ **своб. назнач.**

Просмотров: всего 28, за сегодня 2

**Москва, район Марьино, Белореченская ул., 43**

[Показать на карте](#)

▲ **Братиславская, 10 мин. пешком**

**150 104 руб. в месяц**  
15 528 руб. за м<sup>2</sup> в год

📧 [Следить за изменением цены](#)

+7 926 322-35-04

Пожалуйста, скройте, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 2 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 116 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 9  
Помещение: свободно  
Состояние: типовой ремонт

**О здании**

Участок: в собственности  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Кондиционирование: местное  
Отопление: центральное  
Система пожаротушения: сигнализация

Сдаю нежилое помещение 116кв.м  
Ранее располагался салон "Кухни"  
1-ая линия, 1-ый этаж  
Рядом с метро.

ID:261139 📍  
+7 926 322-35-04  
Пожалуйста, скройте, что нашли это объявление на ЦИАН



Проджа офисов, БЦ «Парк легенда»  
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи квартал 2017 г.



Квартиры в ЖК «Южное Видюкое»  
Готовый микрорайон в 15 мин от метро Дзержинская. Выдача ключей. Зонирование! Выгода до 800 000 р. на 3-комнатные квартиры.  
Тел.: (495) 135-39-72



Квартиры в ЖК «Новокуркино»  
Квартиры от 2.9 млн руб. Развитая инфраструктура. Расрочная! Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/>

Название | <https://www.cian.ru/rent/commercial/153446742/>

★ **своб. назнач.**

Просмотров: всего 5, за сегодня 1

**Москва, район Марьино, Новомарьянская ул., 17**

[Показать на карте](#)

▲ **Братиславская, 9 мин. пешком**

**195 000 руб. в месяц**  
15 600 руб. за м<sup>2</sup> в год

📧 [Следить за изменением цены](#)

+7 495 369-31-77

Пожалуйста, скройте, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 150 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1 из 18

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 150 м<sup>2</sup>



1-й этаж 18-этажного жилого дома, 1-я линия домов, густонаселенный район, помещение свободного назначения, 2 отдельных входа, 15 кв.м. В помещении: склад, 2 кабинета, санузел, 4 отдела. Сдается в долгосрочную аренду; подойдет под: аптеку, банк, мед. центр, офис продаж, салон красоты и пр. Состояние - требует косметического ремонта. Каникулы обсуждаются. ( Объект 542446 ) Ждем Вашего звонка !!!  
Номер объекта: 1/542446/185

**Moscow Estate** PRO  
+7 495 369-31-77  
Пожалуйста, сканите QR-код или нажмите это объявление на ЦИАН



**ПАРК ЛЕГЕНД** РЕКЛАМА  
Продажа офисов, БЦ «Парк легенд»  
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153909485/>

★ **своб. назнач.**

Посмотрено: всего 338, за сегодня 2

**Москва, район Марьино, ул. Перерва, 66/22**

[Показать на карте](#)

**Люблино, 19 мин. пешком**

**92 000 руб. в месяц**

12 734 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 170-30-90

Пожалуйста, сканите QR-код или нажмите это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**

Площадь: 86,7 м²  
Этаж: 1 из 22  
Высота потолков: 2,61 м  
Специализация помещений: аптека, банк, бытовые услуги, зал, клуб, коммерцию, офис, стоматология  
Состояние: типовый ремонт

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Общая площадь: 86,7 м²  
Участок: в собственности  
Категория: действующий

Собственник помещения.  
Родственники, отличное состояние коммуникаций  
Помещение свободного назначения в густонаселенном районе "Марьино".  
Рядом с помещением находится магазин шаговой доступности, парикмахерская эконном класса.

Тип объекта: помещение свободного назначения  
Тип здания: жилое  
Год постройки: 1999  
Этаж/Этажность: 1/22  
Материал стен: панель  
Перекрытие: железобетонные  
Высота потолков: 2.65 м  
Санузел: 1.  
Вход: 1 отдельный с двора.

ID:497936  
+7 916 170-30-90  
Пожалуйста, сканите QR-код или нажмите это объявление на ЦИАН



**ЖК LIFE-Евразийский сад** РЕКЛАМА  
Нижние помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.  
Тел.: (499) 112-27-31

**ПАРК ЛЕГЕНД** РЕКЛАМА  
Продажа офисов, БЦ «Парк легенд»  
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

**ПОСТРОЕНО!** РЕКЛАМА  
Они сделали Новогорск великим!  
Квартиры из резерва. Панельное предложение: квартира-офис максимальной площадью от 140 кв.м2.  
Тел.: (495) 104-61-80

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152083895/>



**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И  
ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА**

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** "10" ноября 2011 года

**Документы-основания:** • Договор о передаче недвижимого имущества в уставной капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК" от "19" марта 2007г. с Обществом с ограниченной ответственностью "РусФинКом".

- Протокол общего собрания участников Коммерческого банка "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" от 25.04.2011 №3-11
- Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "РусФинКом" от 25.04.2011 №1-11

**Субъект (субъекты) права:** Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394, дата гос.регистрации: 25.01.1995, наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 123056, г. Москва, Зоологическая ул., д.26, стр.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 213,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение VIII - комнаты с 1 по 15, 21, с 23 по 27, адрес объекта: г.Москва, пер.Варсонофьевский, д.4, строен.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 77-77-11/088/2011-146

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-11/088/2011-146

**МОСКВА**

**Регистратор** Васильченко С. Г.  
м.п.



77-АН 473560





  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства: серия 50-АН № 177385, дата выдачи 04.08.2014  
"06" августа 2014 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи нежилого помещения от 16.07.2014  
№ОД/НЕЖ/ПАВ1-3-12/1-7@

**Субъект (субъекты) права:** Коммерческий банк "Регионально-отраслевой  
Специализированный Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной  
ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394, дата гос.регистрации:  
10.04.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата,  
КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного  
органа: Россия, г.Москва, ул.Зоологическая, д.26, строен.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 154,6 кв.м, этаж 1,  
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Красногорский район, г.Красногорск,  
бульв.Красногорский, д.19, пом.7

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:11:0010417:3254

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04"  
августа 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-11/073/2014-190

**Регистратор**

Кучина В.В.  
(подпись)



50-АН 176731



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 24 ОКТ. 2012

Документы-основания: • Договор купли-продажи Недвижимого имущества от 25.11.2010 с Федоровым Евгением Александровичем

Субъект (субъекты) права: Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394, дата гос. регистрации: 25.01.1995, наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 123056, г. Москва, Зоологическая ул., д.26, стр.2

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж I, помещение VIII - комнаты с 1 по 12, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, УЛИЦА КРУПСКОЙ, дом 19/17

Кадастровый (или условный) номер: 2-2546593

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-06/111/2010-312

Регистратор Кубанов О. М. (подпись)

77-АО 339374





  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**30 АВГ 2012**

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Договор от 30.11.2010 с Шумейко Павлом Васильевичем

**Субъект (субъекты) права:** Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394, дата гос.регистрации: 25.01.1995, наименование регистрирующего органа: Центральный Банк Российской Федерации, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 123056, г. Москва, Зоологическая ул., д.26, стр.2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 86,5 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Строченовский Большой, д.4, стр.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 147376

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-11/167/2010-448

**МОСКВА**

**Регистратор** Бородин Д. А. М.П.   
(подпись)

77-АО 317643 



  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Тамбовской области

**Дата выдачи:** 01.07.2014 г.

**Документы-основания:**  
Договор купли-продажи нежилого помещения от 30.05.2014 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью). ИНН 7717004724. ОГРН 1027700067394. КПП 775001001. Дата регистрации: 26.07.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва, ул. Зоологическая, дом №26, строение 2.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 60 кв.м. Этаж: 1.

**Адрес (местоположение):**  
Тамбовская область, г. Тамбов, улица Державинская, д.3А, пом.4

**Кадастровый (или условный) номер:**  
68:29:0101022:57

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
30.06.2014 г. сделана запись регистрации № 68-68-01/051/2014-070

**Регистратор:**  / Евдокимова Е. Ю. /

**ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**



68 АБ 829689



  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Тамбовской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Дата выдачи:** "25" декабря 2007 г.

**Документы-основания:** договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.11.2007 г.

**Субъект (субъекты) права:** Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН:7717004724, ОГРН:1027700067394, зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г.Москве 26.07.2002 г., КПП:775001001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва, улица Зоологическая, д.26, стр.2.

**Вид права:** собственность

**Объект права:** нежилое помещение, площадь 428,9 м2, этаж: 1,2,с подвалом, назначение: нежилое

**Адрес (местоположение) объекта:** Тамбовская область, г.Тамбов, улица Советская, д.194, № 2

**Кадастровый (или условный) номер:** 68:29:0208001:0027:20116/Л/329:1002

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2007 г. сделана запись регистрации № 68-68-01/048/2007-420

**Регистратор:**  (подпись)

Серия 68AA 740592 \*





  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** "18" июня 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи нежилого помещения от 23.05.2014

**Субъект (субъекты) права:** Коммерческий банк "Регионально-отраслевой специализированный автопромышленный банк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394, дата гос. регистрации: 26.07.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №39 по г.Москве, КПП: 775001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Зоологическая, д.26 стр. 2

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 94,5 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XXV - комнаты с 1 по 7, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Верхние Поля, д.36, корп.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:04:0004016:8313

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июня 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-04/010/2014-008

**МОСКВА**

**Регистратор** Данильченко Е. А.  
М.П.

  
(подпись)

77-АР 446730

  
РФ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

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

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

Дата 27.07.2016

№ 77-00-4001/5005/2016-1519

На основании запроса от 22.07.2016, поступившего на рассмотрение 22.07.2016, сообщаем, что правообладателю

Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН 7717004724 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	68:29:0101022:57
	наименование объекта:	Нежилое помещение
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	60 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Тамбовская область, г. Тамбов, улица Державинская, д.3А, пом.4
1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	30.06.2014
	номер государственной регистрации:	68-68-01/051/2014-070
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 30.05.2014 г.
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано



2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	68:29:0208001:204
	наименование объекта:	нежилое помещение
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	428.9 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Тамбовская область, г. Тамбов, улица Советская, д.194, № 2
2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	24.12.2007
	номер государственной регистрации:	68-68-01/048/2007-420
	основание государственной регистрации:	договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.11.2007 г.
2.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7717004724, ОГРН: 1027700067394, Адрес места нахождения: г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, стр. 2 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0006014:3624
	наименование объекта:	Помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	86.5 кв.м
	адрес (местоположение)	Российская Федерация, г. Москва, пер.

	объекта:	Строгачевский Большой, д.4, стр.1
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.12.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-11/167/2010-448
	основание государственной регистрации:	Договор от 30.11.2010 с Шумейко Павлом Васильевичем
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:04:0004016:8313
	наименование объекта:	помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	94.5 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Верхние Поля, д.36, корп.1
	2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.06.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-04/010/2014-008
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 23.05.2014
	2.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
3.	3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:10:0006006:2540

	площадь объекта:	213.9 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г. Москва, пер. Варсонофьевский, д.4, строен.1
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.11.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-11/088/2011-146



	основание государственной регистрации:	Договор о передаче недвижимого имущества в уставной капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК" от "19" марта 2007г. с Обществом с ограниченной ответственностью "РусФинКом"; Протокол общего собрания участников Коммерческого банка "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" от 25.04.2011 №3-11; Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "РусФинКом" от 25.04.2011 №1-11
4.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	5.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0110221:1
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	135 367 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домоделовский район, д. Шишкино
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.04.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-28/017/2014-367
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 01.04.2014г.; Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 01.04.2014г. от 01.04.2014
5.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-506/1
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015
7.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
8.1.	Каталоговый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:416
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 605 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-513/4
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015; Передаточный акт от по соглашению об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015

8.3.	Ограничение (обременение) права:	
8.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-28/061/2011-167
8.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-28/016/2011-325
9.1.	Каталоговый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:368
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 271 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-510/5
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015; Передаточный акт от по соглашению об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015
9.3.	Ограничение (обременение) права:	

	9.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-28/061/2011-167
	9.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-28/016/2011-325
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:386
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
		площадь объекта:	1 629 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.06.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-508/1
		основание государственной регистрации:	Передачный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015
	10.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
11.	11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:313

	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 580 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-493/4
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015; Передаточный акт от по соглашению об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015
11.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
12.	12.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:315
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 685 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015

	регистрации:	
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-495/4
	основание государственной регистрации:	<p>Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015;</p> <p>Соглашение об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015</p>
12.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
13.	13.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:314
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земля населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 662 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-494/4
	основание государственной регистрации:	<p>Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015;</p> <p>Передаточный акт от по соглашению об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015</p>
13.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано



	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-504/4
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015
15.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
16.	16.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:317
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 930 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-497/4
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015
16.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-504/4
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015
15.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
16.	16.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:317
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 930 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-497/4
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015
16.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано



18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-503/4
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015
18.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
19.19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:384
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 447 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
	19.2.	Вид права, доля в праве:
дата государственной регистрации:		04.06.2015
номер государственной регистрации:		50-50/028-50/028/003/2015-505/4
основание государственной регистрации:		Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015; Передаточный акт от по соглашению об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015

19.3.	Ограничение (обременение) права:	
19.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-28/061/2011-167
19.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-28/016/2011-325
20.	20.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:371
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
	площадь объекта:	1 266 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-501/1
	основание государственной регистрации:	Передачный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20. 03.2015 г. от 20.03.2015; Соглашение об отступном при участии третьей стороны ( передача недвижимого имущества ) от 20.03.2015
20.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

21.	21.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:370
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
		площадь объекта:	1 499 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново
21.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.05.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-28/025/2014-059
		основание государственной регистрации:	Передачный акт по соглашению об отступном при участии третьей стороны от 07.05.2014г. от 07.05.2014; Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 07.05.2014
21.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
22.	22.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:28:0090130:387
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства
		площадь объекта:	1 291 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Домодедовский район, с. Лобаново

22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.06.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/028-50/028/003/2015-509/4
	основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015; Передаточный акт от по соглашению об отступном при участии третьей стороны (передача недвижимого имущества) от 20.03.2015
22.3.	Ограничение (обременение) права:	
22.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-28/061/2011-167
22.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-28/016/2011-325

Выписка выдана: Селезнев Михаил Игоревич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР Завидовкин

Специальность: инженер-информационный специалист государственного кадастрового учета недвижимости, М.П.И.

Абрамова Е.В.

(Подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:  
Кабардино-Балкарская Республика;  
Ставропольский край;  
Ханты-Мансийский АО;  
Республика Марий Эл;



**ДОГОВОР****о передаче недвижимого имущества в уставный капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК"**

Город Москва

"19" марта 2007 г.

Мы, нижеподписавшиеся:

**Общество с ограниченной ответственностью "РусФинКом"**, зарегистрировано Инспекцией МНС России № 17 по Северо-Восточному административному округу г. Москвы 06.03.2003 г., основной государственный регистрационный номер – 1037717004874, ИНН – 7717139658, место нахождения: 129515, г. Москва, ул. Цандера, д. 4, корп. 1, в лице Генерального директора Козик Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем - ООО "РусФинКом", с одной стороны,

и **Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк"** (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрирован Центральным банком Российской Федерации 25.01.1995 г., основной государственный регистрационный номер – 1027700067394, ИНН – 7717004724, место нахождения: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, стр. 2, в лице Председателя Правления Пешкова Валима Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем - ООО КБ "РОСАВТОБАНК", с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В соответствии с решением единственного участника ООО "РусФинКом" № 1-07 от 16 марта 2007 г. и решением общего собрания участников ООО КБ "РОСАВТОБАНК" от 19 марта 2007 г. (протокол № 2-07) ООО "РусФинКом" передает, а ООО КБ "РОСАВТОБАНК" принимает в собственность в качестве вклада в уставный капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК" следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: **г. Москва, Варсонофьевский пер., д. 4, стр. 1:**

- нежилые помещения площадью **109,4** (сто девять целых четыре десятых) кв.м., условный номер **9-2509788**, расположенные на 1 этаже, помещение VIII, комнаты I, 1а, 2-13.

Указанные помещения оборудованы охранно-пожарной сигнализацией, офисной АТС и компьютерной сетью.

2. Передаваемое в уставный капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК" недвижимое имущество, указанное в п. 1 настоящего Договора, принадлежит ООО "РусФинКом" по праву собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АБ № 401800, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы 30.01.04 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.08.2003 г. сделана запись регистрации № 77-01/01-664/2003-218.

3. ООО "РусФинКом" гарантирует, что до подписания настоящего договора указанное имущество никому не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом не состоит, иными правами третьих лиц не обременено.

4. Переход права собственности на указанное имущество подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве. ООО КБ "РОСАВТОБАНК" приобретает право собственности на указанное имущество с момента государственной регистрации перехода права собственности. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на указанное имущество несет ООО КБ "РОСАВТОБАНК".

5. С момента государственной регистрации перехода права собственности на указанное имущество ООО КБ "РОСАВТОБАНК" осуществляет права владения, пользования и распоряжения указанным имуществом, принимает на себя бремя расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и ремонтом.

6. ООО КБ "РОСАВТОБАНК" обязуется предоставить органу, осуществляющему государственную регистрацию юридических лиц, документы, необходимые для регистрации изменений в учредительных документах, связанных с увеличением размера уставного капитала ООО КБ "РОСАВТОБАНК" и изменением размера и номинальной стоимости долей участников, в течение одного месяца со дня внесения в полном размере вклада ООО "РусФинКом", а также дополнительных вкладов всеми участниками ООО КБ "РОСАВТОБАНК", подавшими заявления о внесении дополнительного вклада, в соответствии с решением общего собрания участников ООО КБ "РОСАВТОБАНК" от 19 марта 2007 г. (протокол № 2-07), но не позднее шести месяцев со дня принятия указанного решения.

7. Денежная оценка дополнительного вклада ООО "РусФинКом" в Уставный капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК", вносимого путем передачи указанного имущества, утверждена решением общего собрания участников ООО КБ "РОСАВТОБАНК" 19 марта 2007 г. (протокол № 2-07) и решением единственного участника ООО "РусФинКом" от 16 марта 2007 г. (решение № 1-07) в размере 37 750 000 (Тридцать семь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей, в том числе.

Денежная оценка вклада ООО "РусФинКом" утверждена на основании отчета независимого оценщика ООО "Союзинвестоценка", г. Москва (отчет № 782-02/3 от 06.02.07г.).

8. Изменения, внесенные в учредительные документы ООО КБ "РОСАВТОБАНК", связанные с участием ООО "РусФинКом" в ООО КБ "РОСАВТОБАНК", приобретают силу для участников ООО КБ "РОСАВТОБАНК" и третьих лиц со дня их государственной регистрации. После государственной регистрации указанных изменений ООО "РусФинКом" приобретает долю в уставном капитале ООО КБ "РОСАВТОБАНК" номинальной стоимостью 37 750 000 (Тридцать семь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей, что составит 19.8684 % от уставного капитала ООО КБ "РОСАВТОБАНК".

9. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора. Стороны не вправе ссылаться на иные обязательства или договоренности в отношении предмета настоящего договора, не изложенные в настоящем договоре.

10. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до момента исполнения его сторонами взятых на себя обязательств.

11. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по взаимному соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон.

12. При отсутствии соглашения сторон внесение изменений или дополнений, а также расторжение настоящего договора может быть осуществлено по решению суда в установленном законодательством РФ порядке.

13. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах, из которых один передается ООО КБ "РОСАВТОБАНК", один – ООО "РусФинКом", и один передается в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве.



Подписи сторон договора:

Генеральный директор ООО "РусФинКом"

*Борис Александрович Рубинский*



Председатель Правления ООО КБ "РОСАВТОБАНК"

*Пешков Валерий Иванович*



Передаточный акт

Город Москва

"19" марта 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью "РусФинКом", в лице Генерального директора Козик Александра Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем - ООО "РусФинКом", с одной стороны, и

Коммерческий банк "Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк" (Общество с ограниченной ответственностью), в лице Председателя Правления Пешкова Вадима Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем - ООО КБ "РОСАВТОБАНК", с другой стороны, составили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором о передаче недвижимого имущества в уставный капитал ООО КБ "РОСАВТОБАНК" от "19" марта 2007 г. ООО "РусФинКом" передал, ООО КБ "РОСАВТОБАНК" принял следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Варсонофьевский пер., д. 4, стр. 1:

- нежилые помещения площадью 109,4 (сто девять целых четыре десятых) кв.м., условный номер 9-2509788, расположенные на 1 этаже, помещение VIII, комнаты 1, 1а, 2-13.

2. Указанное имущество передается в надлежащем состоянии:

- ✓ Системы коммуникации на момент передачи Имущества функционируют нормально и соответствуют санитарным нормам.
- ✓ Электропроводка и противопожарная сигнализация соответствуют установленным правилам пожарной безопасности и находятся в исправном состоянии.
- ✓ Охранная сигнализация действует.
- ✓ Телефонная и факсимильная связь функционирует нормально.
- ✓ Компьютерная сеть функционирует нормально.
- ✓ Задолженности по коммунальным платежам и иным обязательным сборам не имеется.

3. Каких-либо претензий ни у ООО «РусФинКом», ни у ООО КБ «РОСАВТОБАНК» не имеется.

4. Настоящий Акт составлен в трёх экземплярах: один для ООО «РусФинКом», один для ООО КБ «РОСАВТОБАНК» и один для передачи в Управление Федеральной Регистрационной Службы по Москве.

5. Реквизиты и подписи сторон:

ООО «РусФинКом»  
юр. адрес: 129515, г. Москва, ул. Цандеря, д. 4,  
корп. 1  
ИНН 7717139658, КПП 771701001  
Р/сч. 40702810000000000815 в ООО КБ  
«РОСАВТОБАНК»  
К/сч. 30101810500000000857 в отделении № 2  
Московского ГТУ Банка России.  
БИК 044585857  
Генеральный директор

ООО КБ «РОСАВТОБАНК»  
юр. адрес: 123056, г. Москва, ул. Зоологическая,  
д. 26, стр. 2  
ИНН 7717004724, КПП 775001001  
К/сч. 30101810500000000857 в отделении № 2  
Банка России по г. Москве  
БИК 044585857

Председатель Правления:



Козик А.Г.



Пешков В.И.

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

Город Москва

Тридцатое ноября две тысячи десятого года

**Шумейко Павел Васильевич**, гражданин РФ (паспорт 45 01 №860243, выдан 15.02.2002 ОВД «Раменки» г. Москвы, проживающий по адресу: г. Москва, ул. Лобачевского, д.100, кв.59), именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

**Коммерческий банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью)**, именуемое в дальнейшем «Покупатель», (ОГРН 1027700067394, дата внесения в Единый государственный реестр сведений о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года: 26.07.2002) в лице Первого заместителя Председателя правления Девятериковой Инги Рудольфовны, действующей на основании доверенности № 257 от 01.02.2008 года, с другой стороны, с другой стороны,

**Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем «Залогодержатель» или «Банк» (зарегистрирован Центральным банком Российской Федерации 03 марта 2004 года за номером 2307, ОГРН 1027739447922, находящийся по адресу: 127055, г. Москва, ул. Сушешская, 27, стр.1), в лице Директора Департамента юридического сопровождения и взыскания долгов Rogozkina Юрия Борисовича, действующего на основании доверенности № 611 от 29.11.2010 года, с третьей стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», а также «Участники договора», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в срок, определенный Договором, и уплатить за него денежную сумму в размере и порядке, определенном Договором, следующее недвижимое имущество (далее – «Недвижимое имущество»):

Нежилое помещение, общей площадью 90,5 (девяносто целых, пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Большой Строченовский пер., д.4, стр.1, 1 этаж, помещение II, комнаты 1 – 7. Условный номер: 147376.

Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых помещений от 05 июля 2007 года с ООО «Солинг элит», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77 АЖ 013152, выданным 02.07.2007 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.07.2007 года сделана запись регистрации №77-77-03/036/2007-740.

1.2. Покупателю известно, что на основании Договора ипотеки №291/2007-ИК/ЗН от 17.12.2007 г., заключенного между Банком (Залогодержателем) и Продавцом (Залогодателем), зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве 29.12.2007 г., номер регистрации № 77-77-12/029/2007-007, недвижимое имущество, указанное в пп. 1.1. настоящего Договора, находится в залоге в качестве обеспечения обязательств Шумейко А.П. и Шумейко Н.А. перед АКБ «СОЮЗ» (ОАО) по Кредитному договору № 291/2007-ИК от 17.12.2007 г. (далее – Кредитный договор)

1.3. В соответствии со ст. 353 Гражданского Кодекса Российской Федерации при переходе к Покупателю прав собственности на находящееся в залоге недвижимое имущество, право залога сохранит силу и новым залогодателем по Договору ипотеки №291/2007-ИК/ЗН от 17.12.2007 г. (далее – Договор ипотеки) станет Покупатель.

1.4. Настоящим Покупатель подтверждает, что ему известны все условия вышеуказанных Кредитного договора, Договора ипотеки, с условиями указанных договоров Покупатель ознакомлен и обязуется исполнять все обязательства залогодателя по указанным договорам в полном объеме.

1.5. Настоящим Залогодержатель выражает согласие на отчуждение предмета залога – недвижимого имущества, указанного в пп. 1.1. настоящего договора, на предусмотренных в настоящем договоре условиях.



1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего договора указанное недвижимое имущество не продано, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц, за исключением обременения, указанного в п.1.2. Договора.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Покупателю по передаточному акту недвижимое имущество в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество, с подписанием Сторонами двусторонних актов приема-передачи недвижимости, но не ранее оплаты Цены недвижимости в соответствии с п.3.2. Договора

2.1.2. Предоставить Покупателю все необходимые документы, позволяющие Покупателю как новому собственнику перезаключить договоры, касающиеся снабжения Недвижимого имущества (энерго-, тепло- и водоснабжение) со специализированными организациями, а также отказное письмо в энергоснабжающие организации в целях реоформления электрических мощностей в размере 10 кВт на Покупателя в день передачи Недвижимого имущества.

2.1.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество, в том числе подать в регистрирующий орган заявление для такой регистрации на Недвижимое имущество с получением и приложением требуемых документов (включая материалы органа технической инвентаризации), в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.4. Уплатить все подлежащие начислению налоги и обязательные платежи, связанные с Недвижимым имуществом, а также эксплуатационные расходы, до момента передачи Недвижимого имущества Покупателю

2.1.5. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить договорную цену Недвижимого имущества, указанную в п. 3.1 настоящего договора, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.2.2. Принять по передаточному акту Недвижимое имущество в порядке и на условиях настоящего договора.

2.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество.

2.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.3. Переход права собственности на Недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Обязательство Продавца передать недвижимое имущество считается исполненным после подписания сторонами передаточного акта.

## **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Недвижимого имущества по соглашению Сторон составляет сумму, эквивалентную 1 037 500 (Один миллион тридцать семь тысяч пятьсот) долларов США, в рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа. НДС не облагается.

3.2. Порядок расчетов по оплате стоимости Недвижимого имущества:

Оплата Цены недвижимого имущества производится Покупателем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, указанное в п.1.1., путем перечисления денежных средств на счет Залогодержателя № 30101810400000000122, открытый в Отделении 2 Московского ГТУ Банка России, БИК 044585122, ИНН 7714056040 (далее – «Счет Банка»).

3.3. Учитывая, что между Банком и Продавцом заключен договор поручительства № 291/2007-ИК/ПП от 17.12.2007 г. (далее – «Договор поручительства»), денежные средства, указанные в п. 3.1.



настоящего договора, перечисляются Банку в счет погашения задолженности Продавца перед Банком по Договору поручительства, заключенному между АКБ «СОЮЗ» (ОАО) и Шумейко П.В.

АКБ «СОЮЗ» (ОАО) и Продавец договорились, что после зачисления на счет Залогодержателя денежных средств в сумме, указанной в п. 3.1. настоящего договора, обязательства Продавца перед АКБ «СОЮЗ» (ОАО) по Договору поручительства прекращаются частично, в размере цены недвижимого имущества, уплаченной Банку в соответствии с п.3.2 настоящего Договора.

3.4. Поступление от Покупателя денежных средств в сумме, указанной в п. 3.1. настоящего договора, на счет АКБ «СОЮЗ» (ОАО) также прекращает обязательства Покупателя, как нового залогодателя, перед АКБ «СОЮЗ» по Договору ипотеки в полном объеме.

3.5. АКБ «СОЮЗ» обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты поступления от Покупателя денежных средств в сумме, указанной в п. 3.1. настоящего договора, на счет Банка, передать Покупателю документы, необходимые для снятия обременения, в том числе доверенность на указанное Покупателем физическое лицо на представление интересов Банка в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве для погашения регистрационной записи об ипотеке.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

4.2. В случае нарушения Продавцом обязательств по передаче недвижимого имущества в срок, предусмотренный п. 2.1.1 настоящего договора, он обязан уплатить Покупателю пеню в размере 0,1 % от договорной стоимости недвижимого имущества за каждый день просрочки. Максимальный размер ответственности Продавца за нарушение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, не может превышать 10 % от договорной стоимости недвижимого имущества.

4.3. В случае, если Покупатель нарушит обязательства по оплате переданного недвижимого имущества в срок, предусмотренный п.3.2 настоящего договора, он обязан уплатить Продавцу пеню в размере 0,1 % от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки. Максимальный размер ответственности Покупателя за нарушение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, не может превышать 10 % от суммы неисполненного обязательства.

4.4. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

4.5. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

4.6. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. В случае неисполнения или просрочки исполнения Залогодержателем обязательств, установленных в п.3.5. настоящего договора, Залогодержатель уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1 % от цены недвижимого имущества за каждый день просрочки исполнения соответствующего обязательства. Максимальный размер ответственности Залогодержателя за нарушение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, не может превышать 10% от суммы неисполненного обязательства.

#### **5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

5.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 10 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

#### **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**



6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

### 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

7.2. Споры, возникающие при исполнении данного Договора, разрешаются по соглашению между Сторонами. При невозможности достижения соглашения между сторонами споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

### 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны всеми Сторонами.

8.2. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего договора должны направляться сторонами друг другу в письменной форме.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Договор составлен в четырех экземплярах: один экземпляр хранится у Покупателя, второй – у Продавца, третий – у Залогодержателя, четвертый – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### ПРОДАВЕЦ:

**Шумейко Павел Васильевич**, 02.02.1945 г.р., пол мужской, место рождения: г. Славгород Алтайского края  
Паспорт 45 01 №860243, код подразделения 772-128  
Выдан 15.02.2002 ОВД «Раменки» г. Москвы  
Зарегистрирован: Москва, ул. Лобачевского, д.100, кв.59

*Шумейко Павел Васильевич*

#### ПОКУПАТЕЛЬ:

Коммерческий банк «Регионально-отраслевой Специализированный Автопромышленный банк» (Общество с ограниченной ответственностью)  
123056, г. Москва, ул. Зоологическая, д. 26, стр.2,  
ИНН/КПП 7717004724/775001001  
Отделение №2 Московского ГТУ Банка России  
к/сч. 30101810500000000857БИК 044585857

*Александрова Анастасия Сергеевна* /И.Р. Девятериков



#### БАНК

Акционерный коммерческий банк «СОЮЗ» (открытое акционерное общество)  
Место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Сушешская, д. 27, стр.1  
ИНН: 7714056040  
ОГРН: 1027739447922  
к/с 30101810400000000122 в Отделении 2 Московского ГТУ Банка России  
БИК 044585122  
Телефон: 729-5555, 729-5500

*Возван Юрий Сергеевич* /Ю.Б. Рогозкин/



*Шумейко Павел Васильевич*



