



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Консалтинг-Спектр»**

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001  
Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4



Утверждаю

Директор ООО «Консалтинг-Спектр»

/ Стенькина О. А. /

02.07.2019 г.

**Отчет об оценке от 02 июля 2019 года**

Рыночная стоимость объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.

**Регистрационный № 15**

Дата оценки: 28 июня 2019 года

**Заказчик:** Общество с ограниченной  
ответственностью «КВАДРА»

**Исполнитель:** ООО «Консалтинг-Спектр»

**Оценщик:** Мартынова Э.В.

г. Н. Новгород  
2019 год

# СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>17</b>
11.1	Местоположение объекта оценки	17
11.2	Основные характеристики объекта оценки	18
<b>12</b>	<b>АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>21</b>
12.1	Анализ земельного участка как свободного	22
12.2	Анализ земельного участка с имеющейся застройкой	22
<b>13</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ</b>	<b>24</b>
13.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.	24
13.2	Обзор общеэкономической ситуации в регионе	26
13.3	Основные тенденции рынка коммерческой недвижимости г. Москва	27
13.4	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат земельный участок, находящийся под объектом оценки	28
13.5	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	29
13.6	Ценообразующие факторы	59
<b>14</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>65</b>
14.1	Выбор подходов оценки	65
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	70
14.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	85
<b>15</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>97</b>
<b>16</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.</b>	<b>101</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Общая информация об объекте оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47. В том числе право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м
Правообладатель	ООО "КВАДРА"
Присутствующие сервитуты (обременения):	Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47 – аренда, ипотека.
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор на оказание услуг по оценке №17-О от 20 мая 2019 г.
Дата оценки	28 июня 2019 г.

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47. <sup>1</sup>	Не применялся	597 850 262	590 962 848
В том числе право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами	Не применялся	Не применялся	94 878 488

<sup>1</sup> В том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м. Земельный участок НДС не облагается.

товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м			
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет**

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.	594 406 555	511 151 877
В том числе право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м	94 878 488	94 878 488

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

**594 406 555 (Пятьсот девяносто четыре миллиона четыреста шесть тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей, с учетом НДС<sup>2</sup>**

**511 151 877 (Пятьсот одиннадцать миллионов сто пятьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят семь) рублей, без учета НДС<sup>3</sup>**

Специалист-оценщик

Директор  
ООО «Консалтинг-Спектр»



Мартынова Э.В.

Стенякина О.А.

<sup>2</sup> Земельный участок, включенный в стоимость объекта оценки НДС не облагается

<sup>3</sup> Земельный участок, включенный в стоимость объекта оценки НДС не облагается



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### Наименование объекта недвижимости

Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.

В том числе право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м

### Имущественные права на объект оценки:

Наименование объекта недвижимости	Права на объект	Правообладатель <sup>2</sup>	Документ, подтверждающий наличие права
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.	Собственность	ООО "КВАДРА"	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 19.11.2017 г. №00-00-4001/5795/2017-1758

### Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объекта недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.	Аренда, Ипотека

**Оцениваемые права на объекты оценки:** право собственности.

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

**Предполагаемое использование результатов оценки:** для реализации в ходе конкурсного производства.

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

**Вид стоимости:** рыночная.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (далее – дата оценки): 28 июня 2019 г.

**Срок проведения оценки** – с 20.05.2019 г. по 02.07.2019 г.

### Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

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

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

<sup>2</sup> На дату оценки

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

4. Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости, суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость приводить не требуется.

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КВАДРА»
ИНН	7701400289
КПП	770101001
ОГРН	1147746755837
Дата регистрации ОГРН	3 июля 2014 г.
Местонахождение	105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 31/35

### 4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения об оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	<p>Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0009783047 от 08.02.2019 г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2019 г. по 11.02.2020 г.</p> <p>Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.</p> <p>Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.</p>
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Мартынова Элеонора Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009445, дата включения оценщика в реестр РОО 20 апреля 2015 года Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Полис №ПОО-0008743641 от 27 июня 2018 г. ООО «Зетта Страхование» Срок действия договора страхования с 01.07.2018 года по 30.06.2019 года Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей</p> <p>Полис №ПОО-0010172994 от 27 июня 2019 г. ООО «Зетта Страхования» Срок действия договора страхования с 01.07.2019 г. по 30.06.2020 г. Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	Четыре года
Номер контактного телефона	8-920-111-93-01
Адрес электронной почты	martelya@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не является</p>

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



## **5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1.Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2.От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3.Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4.Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5.Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6.От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7.Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8.Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, у объекта недвижимости отсутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9.Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10.Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11.Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете.

15. Оценка производится из допущения, что за данный период (с даты оценки до даты составления отчета) ближайшее окружение объектов не претерпело значительных изменений, способных повлиять на стоимость объекта.

Вид оцениваемых прав – собственность.

16. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

17. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

18. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

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

20. Рынок имеет вероятностную природу, а исходные данные, положенные в основу расчетов, представляют собой, в том числе, выборочные значения случайных величин. Поэтому полученную оценку следует рассматривать только как приближенное значение рыночной стоимости.

22. Расчеты выполнялись с помощью программного приложения MS Excel без округлений. Для удобства восприятия Оценщик оставляет за собой право отражать промежуточные результаты в Отчете округленно.

23. В итоговую рыночную стоимость нежилого помещения включается право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м., но не выделяется, как отдельный объект оценки. Поскольку земельный участок находится под зданием, в котором расположен оцениваемый объект.

## 6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Федеральные стандарты оценочной деятельности

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

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

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

## 7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

### Подходы к оценке:

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

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



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

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 13.04.2018 г. № 77/100/079/2018-5550;
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 19.11.2017 г. №00-00-4001/5795/2017-1758;
- Договор аренды нежилого помещения от 22.08.2014 г.;
- Кадастровый паспорт помещения от 12.03.2014 г. №77/501/14-195707;
- Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-026501 от 25.01.2016 г.

Все документы предоставлены в копиях.

## 9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

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

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

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

### 3

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

12. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 11.1 Местоположение объекта оценки

**Москва** (произношение (инф.)) — столица России, 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 — 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

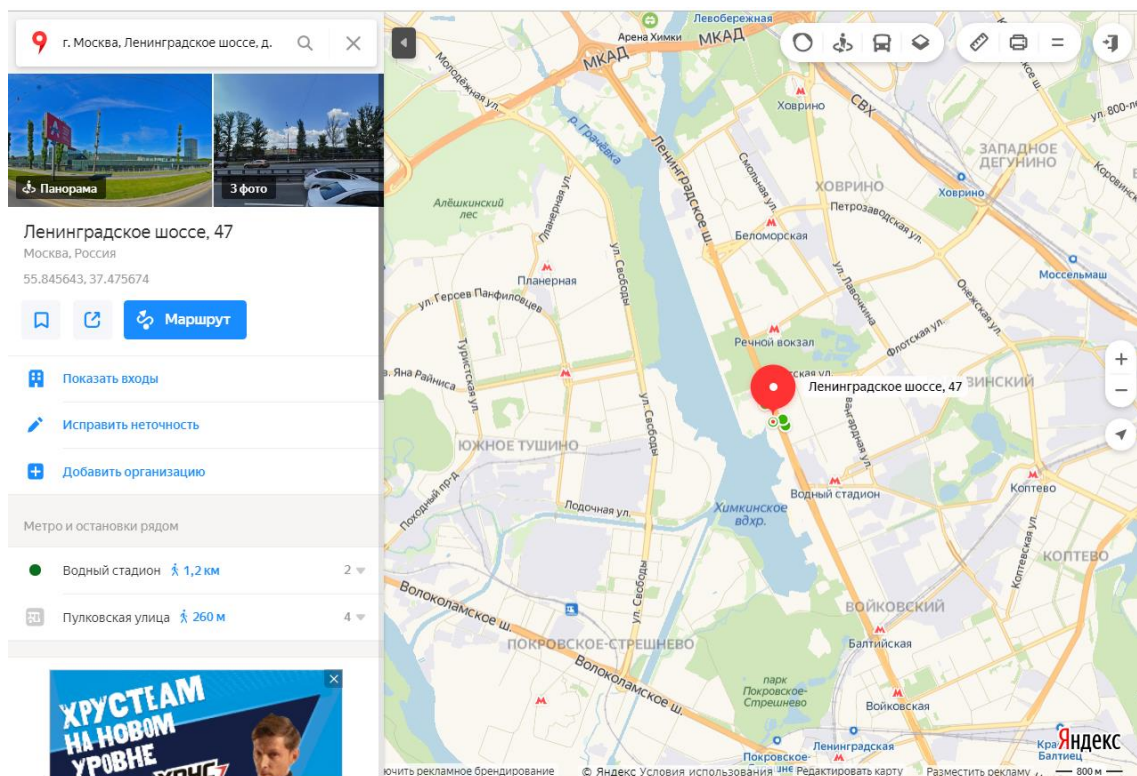
Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств,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

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

Москва — популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

**Головинский район** — район, расположенный в Северном административном округе Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Головинский.

### Местоположение объекта оценки



Окружение объекта оценки – в непосредственной близости расположены объекты жилого, торгово-офисного и административного назначения, объекты социального назначения. Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – Ленинградское шоссе.

## 11.2 Основные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой нежилое помещение на земельном участке.

Описание объекта оценки составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.

### Имущественные права на объект оценки:

Наименование объекта недвижимости	Права на объект	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.	Собственность	ООО «КВАДРА»	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 00-00-4001/5795/2017-1758 от 19.11.2017 г.

### Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объекта недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.	Аренда, Ипотека

### Оцениваемые права на объекты оценки:

Наименование объекта недвижимости	Оцениваемые права на объекты оценки
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.	Собственность

### Описание земельного участка.<sup>3</sup>

Характеристика	Значение
Адрес	г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:09:0001004:49
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	8100
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	Объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной

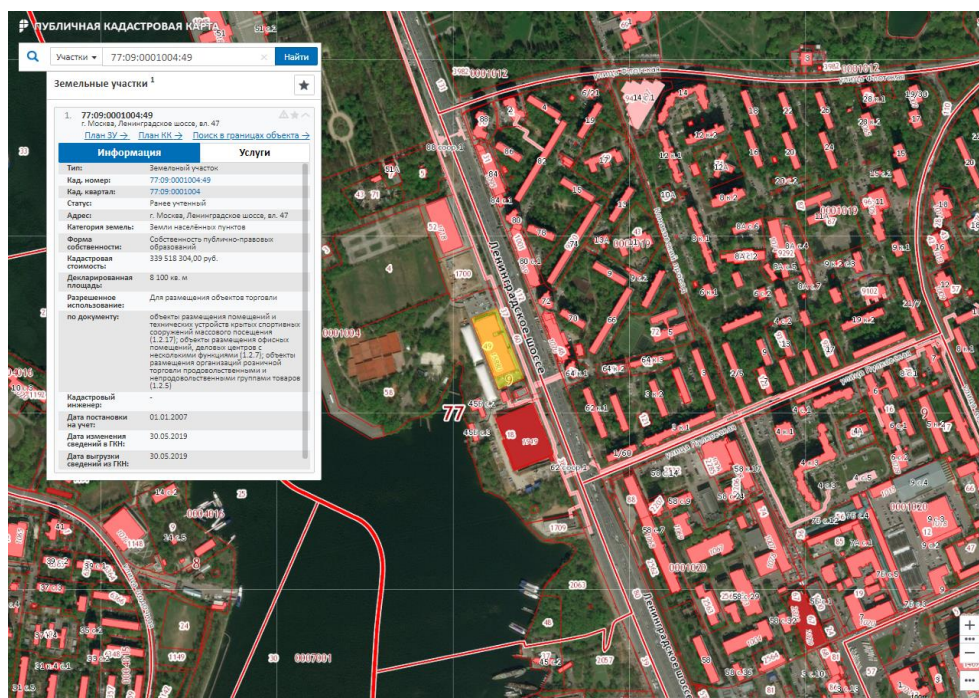
<sup>3</sup> Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 13.04.2018 г. №77/100/079/2018-5550, Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-09-026501 от 13.05.2004 г.

Описание земельного участка приводится так же на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - rosreestr.ru.

	торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5)
Разрешенное использование	Объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5)
Фактическое использование	объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5)
Срок аренды	От 13.05.2004 г. до 15.05.2053 г.
Сервитуты	Аренда
Доля в праве ООО «КВАДРА»	668/1000
Оцениваемая площадь	5 411,3
Состояние участка	Застроен – расположено нежилое здание – Бизнес Центр (см. описание ниже)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	339 518 304,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. /кв.м.	41915,84
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена

Земельный участок расположен под зданием, в котором находится оцениваемый объект.

Бизнес Центр на Ленинградском шоссе, 47 находится по адресу г. Москва, Ленинградское шоссе, 47, расположен недалеко от метро «Речной вокзал», «Водный стадион». Здание площадью 8 552 м<sup>2</sup>, 2013 года постройки, имеет 3 этажа, относится к классу В. На территории есть парковка - наземная, доступ в здание - свободный, в здании есть автосервис, фитнес-центр, автомойка, медицинский центр.



**Описание улучшений на земельном участке.<sup>4</sup>**  
**Нежилое помещение**

<b>Характеристика</b>	<b>Значение</b>
Адрес объекта оценки	Москва, Ленинградское шоссе, д. 47
Наименование объекта оценки	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер помещения	77:00:0000000:67839
Кадастровый номер здания	77:00:0000000:15880
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	5713,6
Год постройки	2013
Этаж расположения	Подвал, этаж 1, этаж 2
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водопровод, канализация <sup>5</sup>
Строительный объем здания, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Среднее состояние ремонта, состояние хорошее. <sup>6</sup>
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Кадастровая стоимость здания, руб.	809 752 410,50
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

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

Оценщиком осмотр не производился, фотографии предоставлены Заказчиком. Фотофиксации представлены в Приложении 2.

<sup>4</sup> Выписка из единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 24.10.2018 г. №52/128/02/2018-213905

<sup>5</sup> Данные предоставленные Заказчиком оценки

<sup>6</sup> Данные предоставленные Заказчиком оценки

## 12 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.<sup>7</sup>

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

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

### ***Юридическая допустимость.***

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

### ***Физическая осуществимость.***

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

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

### ***Финансовая обеспеченность.***

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)



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

#### **Максимальная продуктивность.**

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

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества проводится по двум направлениям:

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

### **12.1 Анализ земельного участка как свободного**

Земельный участок, право собственности, которого определяется, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5).

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

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - в непосредственной близости расположены объекты жилого, торгово-офисного и административного назначения, в некотором удалении находятся объекты социального назначения;
- 2) характер застройки окрестностей - в непосредственной близости расположены объекты жилого, торгово-офисного, административного назначения, объекты социального назначения;
- 3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – Ленинградское шоссе;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Деловая активность – средняя.

*Все выше перечисленные факторы позволяют оценщику сделать вывод, о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка, является использование его под коммерческое назначение (торгово-офисное назначение).*

### **12.2 Анализ земельного участка с имеющейся застройкой**

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

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

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;

- иметь максимальную продуктивность

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

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

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - в непосредственной близости расположены объекты жилого, торгово-офисного, административного назначения, объекты социального назначения;
- 2) характер застройки окрестностей - в непосредственной близости расположены объекты жилого, торгово-офисного, административного назначения, объекты социального назначения;
- 3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – Ленинградское шоссе;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Назначение помещений – нежилое;
- 6) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние хорошее.

#### Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого помещения можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объекта оценки – нежилое помещение.

#### Законодательно разрешенное использование.

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

#### Финансовая целесообразность

Данное физически осуществимое использование объекта оценки может приносить прибыль.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве торгово-офисного помещения.

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

### **13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.<sup>8</sup>**

По мнению аналитических агентств, работающих под покровительством правительства РФ, экономическая ситуация в России в 2019 году стабилизируется. Невероятного роста ВВП не ожидается. Эксперты независимых агентств выделили риски, согласно которым Россию в 2019 году может ожидать очередная волна кризиса:

Усиленное давление инфляции.

Угроза падения цен на сырьевых рынках, в частности, рынке нефти.

Неизменность структуры отраслей.

Неблагоприятная внешнеполитическая ситуация.

#### **Прогноз ситуации в России на 2019 год от Министерства экономического развития**

Бюджетные показатели рассчитываются на основании аналитической информации, предоставленной Минэкономразвития. Последний трехлетний прогноз учитывает сохранение санкций Запада. В 2019 году экономику России ждет:

Снижение бюджета примерно на 5%.

Снижение добычи нефти к началу года на 52 млн. тонн до 675 млрд. тонн. Экспортные показатели зафиксируются на объеме в 140 млрд. тонн.

Увеличение поставок в другие страны энергетических ресурсов до 247,2 млн. тонн.

Повышение тарифов за перевозку пассажиров и грузов на 4,5-4,2%.

Достижение докризисного уровня к началу 2020 года при условии сохранения цены на нефть на отметке в 70 долларов за 1 баррель. В ином случае, правительство должно пересмотреть тарифы на газ, что повлечет за собой увеличение стоимости для промышленных предприятий на 2%, а населения – на 3%.

Увеличение энергетического тарифа для населения и промышленных предприятий на 5,1—5,6%.

Экономический рост 2,2-3,1%.

#### **Два сценария экономического развития от Центробанка РФ**

Согласно заявлению Э. Набиулиной, за период 2018-2019 года ожидается рост экономических показателей на 2,3-2,5%. По мнению экспертов, на финансовое положение страны, по большей части, влияет внутренний спрос. Его рост повлечет за собой увеличение потребления домохозяйствами и приток инвестиций в предприятия России. также сформировано 2 сценария:

Оптимистичный. Цена на нефть поднимется до 80 долларов за 1 баррель к концу 2018 года.

Консервативный. Стоимость черного золота составит 60 долларов за баррель.

Экономическая ситуация в России в 2019 году по мнению Центробанка будет выглядеть следующим образом:

Рост ВВП 1-1,5%.

Инфляционные проявления – 4%.

#### **Посткризисная ситуация в России 2019 года**

Рассмотрим обновленную версию посткризисной ситуации от экспертов 3-х учреждений:

РАНХиГС.

Центра Гайдара.

Академии внешней торговли.

<sup>8</sup> [https://2019-god.com/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2019-godu/#\\_\\_\\_2019](https://2019-god.com/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2019-godu/#___2019)



По мнению экспертов, с 2018 по 2020 года стоит ожидать рост экономики России до 2%, но не более. Ранее цифра была выше, так как прогноз составляли на предположении о сохранении санкционных ограничений на одном уровне. В связи с принятием нового пакета санкций эксперты составили 2 сценария развития экономики страны.

**Инерционный.** Расчет велся при условии сохранения цен на нефть в пределах 55-56 долларов за 1 баррель. Ожидается:

Рост ВВП на 1,4-1,2%.

Увеличение доходов населения на 1,6-1,5% в год.

**Консервативный.** Если цена на нефть упадет до 40,8-41,7 долларов за 1 баррель:

Рост ВВП на 0,8-0,7%.

Увеличение годовых ставок по кредитам до 16,4%.

Рост доходов населения на 1-0,4%.

Помимо этого в связи с санкциями ожидается:

Потеря доходности на фондовом рынке.

Скачок курса валют.

Отток капитала.

Требование Западных банков о досрочном погашении кредитных обязательств российскими компаниями.

### **Риски для экономики РФ в 2019 году от Института стратегического анализа ФБК**

По мнению экспертов, не стоит ожидать в 2019-2020 годах, что Россия сможет не только догнать, но и перегнать экономические показатели мира. Также они выделили ряд рисков:

Ухудшение политической обстановки в мире по отношению к России.

Возможно продление Соглашение ОПЕК о снижении добычи нефти.

Увеличение объемов добычи сланца в США.

Россия не вышла из кризиса, а адаптировалась к нему. Поэтому вполне возможно, что ВВП в 2019 году покажет рост в 0%.

### **Долгосрочный прогноз Всемирного банка**

Согласно мнению экспертов, в 2019 году экономические показатели России увеличатся на 1,8%. Среднегодовая стоимость нефти будет находиться в пределах 50-63 долларов за 1 баррель. Однако из-за увеличения добычи сланцевых энергоресурсов цена на нефть будет падать до 2025 года. Это вызовет увеличение отставания роста экономики России от экономических показателей мира в 2 раза, стран-участников БРИКС – в 3 раза.

### **Подведем итог**

По мнению экспертов, в 2019 году государство начнет адаптировать население к очередному кризисному витку. Это обусловлено тем, что в 2018 году будут исчерпаны средства Резервного Фонда, в 2020 – Фонда национального благосостояния. Следовательно, правительство будет искать варианты для пополнения бюджета и борьбы с кризисом. Основные направления:

Новая волна приватизации. Самый безболезненный вариант, позволяющий привлечь в страну капитал в размере до 0,5 триллиона рублей за год. Другие плюсы: сохранение средств в фондах, создание условий рыночной конкуренции, плюс, стимулирование притока инвестиций в обрабатывающую промышленность.

Повышение налогов. Это негативно отразится на малом и среднем бизнесе.

Сокращение социальных расходов, включая затраты на социальную поддержку, образование и здравоохранение.

Включение «Печатного станка». Негативно отразится на экономике. Инфляция может вырасти до 10%, а то и более процентов. Это повлечет за собой отток капитала, снижение объема сбережений домохозяйств.

По мнению экспертов, для стабилизации ситуации правительство в 2019 году должно сократить расходы на оборонный сектор, силовые структуры, добывающие государственные корпорации и госпредприятий. Нужно ориентироваться на малый и средний бизнес.

## 13.2 Обзор общеэкономической ситуации в регионе<sup>9</sup>

Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов

Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов разработан в двух вариантах с учетом сценарных условий, основных параметров прогноза развития российской экономики в среднесрочной перспективе, разработанных Министерством экономического развития Российской Федерации, а также на основе анализа сложившихся тенденций социально-экономического развития Российской Федерации и города Москвы.

Макроэкономическая среда и основные текущие тенденции социально-экономического развития России

С начала 2018 года продолжился рост экономической активности в российской экономике. Темп прироста ВВП в 1-м полугодии составил 1,7%<sup>10</sup>, в июле рост ВВП ускорился, по данным Минэкономразвития России, до 1,8%.

Улучшение условий внешней торговли оказало положительное влияние на динамику экономики: более значительное (чем прогнозировалось) и более устойчивое повышение цен на нефть, благоприятная конъюнктура на рынке металлов, зерна и других основных экспортных рынках. Помимо роста цен сохранению высоких темпов роста экспорта способствовало расширение внешнего спроса, что привело к увеличению физических объемов поставок российского экспорта не только в части энергетических и сырьевых товаров, но и продукции более высоких переделов.

В то же время усиление санкционного давления на Российскую Федерацию привело к двум волнам ослабления рубля (в апреле и августе–сентябре), усилению оттока капитала и росту доходности государственных ценных бумаг, росту инфляционных ожиданий и смене оценок в сторону более быстрого ускорения темпов инфляции до конца года.

Положительная динамика внутреннего спроса в течение 2018 года также является благоприятным фактором для экономического роста. Повышение инвестиционной активности нашло отражение в росте внутреннего производства инвестиционной продукции, а также инвестиционного импорта машин и оборудования. Рост потребительского спроса был поддержан высокими темпами роста заработной платы, а также интенсивным расширением потребительского кредитования, особенно в первой половине 2018 года.

В результате действия указанных факторов темпы роста российской экономики в 2018 году оцениваются Минэкономразвития России на уровне 1,8%<sup>11</sup> (темп роста ВВП в сопоставимых ценах к предыдущему году).

Основные тенденции социально-экономического развития города Москвы в 2017 – 1-й половине 2018 года характеризуются устойчивым снижением инфляции, ростом инвестиций в основной капитал, повышением деловой активности и увеличением производства и объемов экспорта основных отраслей реального сектора, расширением потребительского спроса (объемов розничной торговли, общественного питания и платных услуг), положительным финансовым результатом деятельности предприятий и организаций, ростом реальной заработной платы.

Этому способствовала последовательная реализация общесистемных мер экономической политики города Москвы, основными элементами которой являются:

<sup>9</sup> <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

<sup>10</sup> Оценка Росстат.

<sup>11</sup> Минэкономразвития России, сентябрь 2018 г.

- активная инвестиционная политика, направленная на улучшение инвестиционного климата и привлечение инвестиций в реальный сектор экономики;
- стабильная бюджетная политика: бюджетные инвестиции в развитие инфраструктуры (прежде всего социальной и транспортной); поддержание высокого социального стандарта; увеличение конкурентности и прозрачности осуществления закупок для нужд города Москвы;
- стимулирующая налоговая политика, обеспечивающая равные условия ведения бизнеса и стимулы к эффективному использованию ресурсов;
- взвешенная тарифная политика, направленная на сдерживание роста тарифов.

### **13.3 Основные тенденции рынка коммерческой недвижимости г. Москва<sup>12</sup>**

В декабре на продажу предлагалось 1578 объектов общей площадью 1 925 тыс. кв. м и общей стоимостью 335 млрд. руб., что выше показателя ноября на 58% как по количеству, так и по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 9% и составила 174 447 руб./кв. м. Курс доллара в декабре вырос на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 8% и составила 2 592 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 3%, а в долларах – снизились на 10%.

Судя по некоторому росту цен в условиях значительного роста объема предложения, деловая активность к концу года возросла, однако за год рост цен оказался несущественным и меньше уровня инфляции, что свидетельствует о том, что стагнация на рынке полностью не преодолена.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские помещения (18%), помещения свободного назначения (16%) и торговые помещения (14%).

#### **Торговая недвижимость**

Объем предложения торговых помещений на продажу в декабре 2018 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади - на 35%. Всего на рынке экспонировалось 247 объектов общей площадью 268 тыс.кв.м. и общей стоимостью 52,6 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 25 объектов общей площадью 14 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 92%, а по общей площади - на 297%, при этом цена за месяц сократилась на 19% и составила 728 758 руб./кв.м. Снижение цены было вызвано выходом на рынок крупного относительно дешевого объекта на ул. Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 21%, а по общей площади – на 30%, составив 222 объекта общей площадью 254 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 6% и составила 165 920 руб./кв. м. Рост цен объяснялся началом экспонирования крупного относительно дорогого торгового объекта на Свободном пр-те (18 214 кв.м, 230 527 руб./кв.м).

Судя по тому факту, что по объектам в центре на фоне годового роста помещения подешевели, речь может идти о ценовой коррекции. По объектам за пределами центра, когда цены на объекты в декабре на фоне годового снижения выросли, ситуация противоположна, что может свидетельствовать о том, что помещения такие оказались несколько недооцененными.

#### **Офисная недвижимость**

Объем предложения офисных помещений на продажу в декабре 2018 г. вырос на 68% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 990 объектов общей площадью 995 тыс. кв.м и общей стоимостью 201 млрд. руб.

<sup>12</sup> <http://www.realto.ru/journal/articles/obzor-rynka-prodazhi-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-moskve-dekabr-2018/>

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 119%, а общая площадь – на 109%, в результате чего объем предложения составил 173 объекта площадью 136 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 4% и составила 404 713 руб./кв. м. Снижение цены было связано с уходом с рынка дорогого крупного объекта на ул. Волхонка (6 364 кв.м, 628 536 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 60% по количеству и на 51% по общей площади и составил 817 объектов общей площадью 859 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 9% и составила 170 360 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в ноябре дешевых объектов - на пр-те Вернадского (7 248 кв.м, 55 200 руб./кв.м), ул. Островитянова (8 731 кв.м, 84 731 руб./кв.м), ул. Спартаковская (13 598 кв.м, 57 400 руб./кв.м), ул. Академика Туполева (14 000 кв.м, 84 743 руб./кв.м).

По офисным помещениям в центре, как и по торговым, на фоне роста за 12 месяцев наблюдалась некоторая ценовая коррекция. По офисным объектам за пределами Садового Кольца цены в декабре выросли.

### **13.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат земельный участок, находящийся под объектом оценки**

Согласно действующему законодательству и сложившейся практике, государственный учет

земель осуществляется по категориям земель, угодьям и формам собственности, обобщенные сведения, которого отражаются в государственной статистической отчетности.

Земельным Кодексом РФ предусмотрено подразделять земли по целевому назначению на семь категорий земель:

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

Отнесение земель к определенной категории осуществляется в соответствии с основным целевым назначением земель.

Земельный участок имеет категорию: земли населенных пунктов.

Согласно Земельному Кодексу Российской Федерации землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Внешние границы населенных пунктов устанавливаются на основании землеустроительной и градостроительной документации.

В соответствии с градостроительными регламентами в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные к девяти территориальным зонам:

- жилым, общественно-деловым, производственным,
- инженерных и транспортных инфраструктур,

- рекреационным, сельскохозяйственного использования,
- специального назначения, военных объектов, иным территориальным зонам.

Земельный участок на дату оценки представляет собой территорию, на котором расположено оцениваемое нежилое помещение.

В связи с тем, что оценка проводится с учетом категории земли и фактического использования на дату оценки, оценщиком для определения сегмента рынка, к которому принадлежит земельный участок, учтены следующие сведения:

- категория земель – земли населенных пунктов;
- разрешенное использование – Объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5);
- фактическое использование – Объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5);

Таким образом, земельный участок под объектом оценки, возможно, отнести к сегменту рынка, представленному земельными участками под коммерческую застройку.

### **13.5 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Оцениваемый объект, представляет действующее нежилое помещение (по данным выписки из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости), наиболее близкий сегмент – офисно-торговое назначение. Более широкий сегмент рынка, к которому можно отнести оцениваемый объект – коммерческая недвижимость.

**Обзор рынка коммерческой недвижимости Нижегородской области  
Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения**

Наименование объекта	Местоположение	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Описание	Дата публикации	Источник информации
Участок под коммерческое использование	г. Москва, САО, р-н Беговой, Скаковая ул., 36	для объектов общественно-делового значения	142 000,00	900 000 000,00	6 338,03	Москва, ул.4-я Кабельная, 2 стр2 (1,2 км от метро "Авиамоторная"). Кадастровый номер 77:04:0001016:28. Тип Земли населенных пунктов эксплуатации для объектов общественно-делового значения. Площадь 9 781 кв. м. Ранее на данный земельный участок было выдано ГПЗУ от 13.07.2009г (в настоящий момент аннулировано). Возможные назначения объекты административно-делового, учебно-образовательного, торгово-бытового, лечебно-оздоровительного, спортивно-рекреационного назначения. Общая площадь - 24 000 кв.м. Условия продажи этих двух объектов: Торги, выкуп акций через тендерную площадку, ближайшая дата окончания подачи заявок 24.04.2018г Аванс 101 млн руб (задаток) Предлагается один из вариантов покупки под реконструкцию: Инвестор 1 выкупает здания и сооружения через тендер (Агент обеспечивает льготные условия приобретения - комиссия 5 %) Скаковая,36 1. Вариант. Цель - Строительство офисно административный центр с магазинами, апартаментами и общепитом. _затраты: стоимость двух активов - земли и существующих сооружений 955 млн рублей Существующие сооружения сейчас сдаются в аренду - оборотные средства 120 млн руб/год, из них прибыль 90 млн руб/год.	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/202613304/">https://www.cian.ru/sale/suburban/202613304/</a>

					<p>Возможно построить 20 000 кв.м. административно-офисных помещений. Затраты на строительство будут из расчета 65 тысруб/кв.м., итого 1,3 млрд руб. (включая проект, подземную парковку, изыскания). Продажа возможна по 250 тыс руб/кв.м., итого получим <math>20\ 000 \times 250\ 000 = 5</math> млрд руб. 4-я Кабельная,2а Цель Строительство Административно-офисного центра, 10 000 кв.м. или продать за 65 млн руб. Итого (проект на 3 года): Затраты - 2,3 млрд руб. Доход - 5,1 млрд руб 2. Цель - Строительство жилого комплекса магазинами и подземной парковкой Затраты: ? стоимость двух активов - земли и существующих сооружений 955 млн. рублей, ? смена существующего ВРИ под жилой объект 500 млн. руб ? строительство 40 000 кв.м. продаваемой площади по цене 70 тыс руб кв.м. , итого 2,8 млрд руб, ? дорога - вдоль ж/д, объезд с выездом на Беговую (предварительно согласовано) - 0,9 млрд руб. Продажа: <math>40\ 000 \text{ кв.м.} \times 300\ 000 \text{ руб/кв.м.} = 12</math> млрд руб. (рынок в данной локации от 250 тыс. руб/кв.м. до 650 тыс. руб/кв.м) 4-я Кабельная,2а Цель Строительство административно-офисного центра, 10 000 кв.м. или продать за 65 млн руб.</p>	
--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Участок под коммерческое использование	г. Москва, СВАО, р-н Лианозово, МКАД, 84-й км	для размещение торгового-производственного комплекса	16 000,00	160 000 000,00	10 000,00	Участок 1.62 га, МКАД 84 км. Москва, Московская обл., г. Мытищи Расположен на пересечении МКАД 1- линия и Алтуфьевского шоссе, вл. 1. Разрешенное использование: для размещение торгового-производственного комплекса. Подготовлен пакет разрешительных документов на подключение коммуникаций. К участку прилегает ТЦ ВЕСНА, торговые центры Леруа Мерлен, Ашан, Selgros, Toyota Motor. Свободная продажа, участок без обременений. Юридическое лицо.	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/">https://www.cian.ru/sale/suburban/202446312/</a>
Участок под коммерческое использование	г. Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, Бурцево деревня, 107	под сетевой магазин	1 000,00	11 800 000,00	11 800,00	Продажа земельного участка на первой линии оживленной дороги в населенном пункте Бурцево . Проектировался под сетевой магазин( Пятёрочка, Дикси, Перекресток ) в два этажа 900м.кв с большой автостоянкой Земля переведена и согласована! Есть проект строения ! ГПЗУ!	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/190208249/">https://www.cian.ru/sale/suburban/190208249/</a>
Участок под коммерческое использование	г. Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Юбилейная, 20	под строительство комплекса торгового-сервисного обслуживания	1 000,00	12 000 000,00	12 000,00	Продается участок земли от 10 соток под строительство комплекса торгового-сервисного обслуживания. Участок находится на первой линии Варшавского шоссе между г. Щербинка и 1-м микрорайон Щербинки Южное Бутово. Удобный подъезд, коммуникации по границе участка. Очень проходное место. Ширина участка 20 метров. Продажа. Документы готовы для сделки. Стоимость одной сотки 1,2 млн. руб.	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/200821195/">https://www.cian.ru/sale/suburban/200821195/</a>



Участок под коммерческое использование	г. Москва, НАО (Новомосковский), Внуковское поселение, Рассказовка деревня, ул. 2-я Боровская	для строительства торгового центра	29 122,00	291 220 000,00	10 000,00	Номер объекта МШ-6991. Участок 291,22 сотки для строительства торгового центра рядом с метро Рассказовка (запуск 1 квартал 2018 г.). Аудитория объекта построенного на земельном участке, после полного заселения ближайших микрорайонов Солнцево-парк, Переделкино Ближнее, Рассказово составит 110 тыс. человек в радиусе пешей доступности. Участок удобен наличием съезда от Боровского шоссе.	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/169306831/">https://www.cian.ru/sale/suburban/169306831/</a>
Участок под коммерческое использование	г. Москва, НАО (Новомосковский), Киевское шоссе, 32-й км, вл8с1	многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских)	3 100,00	15 500 000,00	5 000,00	Асфальтированный подъезд с Киевского шоссе ( д. Большое Покровское). Вид разрешенного использования - под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских). Возможна рассрочка. Свет, газ по границе.	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/202098760/">https://www.cian.ru/sale/suburban/202098760/</a>
Участок под коммерческое использование	г. Москва, СВАО, р-н Марфино, Ботаническая ул., 10Б	ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО-ОФИСНОГО ЦЕНТРА	6 700,00	349 900 000,00	52 223,88	УЧАСТОК 67сот ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО-ОФИСНОГО ЦЕНТРА прямо у м.ВЛАДЫКИНО!!!! имеется утверждённый проект на 18200 кв м с подземной автостоянкой, ГПЗУ!!! Возможен перевод назначения участка под строительство жилого многоквартирного высотного дома!!! Имеется вся соответствующая документация!!! Участок был куплен через аукцион!!! Отвечу на все интересующие вопросы по телефону: 349,9 млн руб ТОРГ!!!!!!	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/206713098/">https://www.cian.ru/sale/suburban/206713098/</a>
Участок под коммерческое использование	г. Москва, улица Зорге, 5с7	Размещение объектов торговли, общественно-го питания и бытового обслуживания, обслуживания и	1 100,00	24 000 000,00	21 818,18	Продажа земельного участка с ГПЗУ в Москве. Характеристики имущества: САО Москва ул. Зорге вл.5 Общая площадь :11,04 сот. Предусмотрено строительство здания площадью 2300м2 Все центральные коммуникации на границе участка Кадастровый номер: 77:09:0005005:1013. Выполненный комплекс работ: 1. Получен обновлённый ГПЗУ на 5000м2 .	июнь , 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnue_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1162845424">https://www.avito.ru/moskva/zemelnue_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1162845424</a>

		<p>хранение автотранспор тных средств.</p>			<p>Разработана концепция и АГР 3. Получены ТУ: водопотребление, водоотведение, пожаротушение, электроснабжение (150кВт) 4. Подписан договор на проведение инженерных изысканий. 5. Разработано 60% проектной документации. 6. Произведена подготовка участка (расчистка). 7. Установлен забор и ворота. 8. Выполнен проект организации строительства. 9. По временной схеме подведено электричество и водоснабжение. Вид разрешённого использования: Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств. На участке предусмотрено строительство 4-х этажного здания площадью до 2300 кв.м. Все центральные коммуникации имеются на границе участка. кадастровый номер: 77:09:0005005:1013. Участок в аренде с ДГИМ на 2.8 года. За это время необходимо построить здание, ввести его в эксплуатацию и зарегистрировать право собственности. В дальнейшем заключается долгосрочный договор аренды земельного участка на 49 лет, с приоритетной пролонгацией и ценой аренды в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка. Транспортная доступность: Земельный участок расположен в одном из самых престижных и востребованных районов Москвы, на Ходынке. Непосредственная близость к крупным транспортным узлам, таким как станция метро Хорошово(450м), Полежаевская(600м), МЦК Зорге, ТТК - обеспечивают превосходную транспортную доступность. Удобные выезды на ключевые магистрали –</p>		
--	--	--------------------------------------------------------	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

						Ленинградский проспект, Звенигородское и Хорошевское шоссе. Условия продажи: 1.) Вышеуказанный участок продаётся за 17 млн. руб. 2.) Продажа этого же объекта со всей разрешительной документацией (включая разрешение на строительство) составляет 24 млн руб		
Участок под коммерческое использование	г. Москва, метро Аэропорт	коммерческого назначения	38 600,00	500 000 000,00	12 953,37	Участок в Москве почти 4 га, под возведение сооружений широкого спектра назначений	май 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.86_ga_promnaznacheniya_881089781">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.86_ga_promnaznacheniya_881089781</a>
Участок под коммерческое использование	г. Москва, Крылатская ул, 23	медицинского или спортивного назначения.	4 850,00	185 000 000,00	38 144,33	Арт. 3406854 Участок 0,5 га в Москве в Крылатском. Участок под строительство. Есть ГПЗУ на здание 9 000 кв.м медицинского или спортивного назначения. Асфальтированный подъезд с 2-х сторон. Большой жилой район. Престижное направление. Рядом офисный центр, Ледовый дворец. Быстрый выезд на проспект Маршала Жукова.	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_48.5_sot_promnaznacheniya_1491503098">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_48.5_sot_promnaznacheniya_1491503098</a>
Участок под коммерческое использование	г. Москва, Маяковская	коммерческого назначения	25 000,00	450 000 000,00	18 000,00	Участок для застройки в центре Москвы в районе Садового Кольца, 1я линия домов, возможны варианты жилого/нежилого строительства	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_950070486">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_950070486</a>

Участок под коммерческое использование	г. Москва, МКАД 47 км., 1	коммерческое назначения	71 800,00	1 000 000 000,00	13 927,58	Продажа от собственника. Земельный участок под строительство торгового центра, непосредственно примыкающий к МКАД, общей площадью 7.18 Га в г. Москва, поселение Московский, деревня Говорова. Высокая инвестиционная привлекательность обусловлена возможностью строительства ТЦ площадью 45 тыс.кв.м. и парковки на 844 м/м. Существующая и перспективная транспортная схема позволяют организовать съезд с автомагистралей, в том числе с МКАД. В непосредственной близости от участка завершено строительство первой очереди ЖК Татьянин парк, В пешей доступности завершается строительство станции метро Терёшково. Все необходимые мощности, инженерные сети проходят по границе участка, получены ТУ на газ. В непосредственной близости с участком расположены торговые центры Наш гипермаркет и ОВІ. Вид разрешенного использование- для размещения Торгового центра и размещения автостоянки. #42239 Адрес: Москва г, Московский п, МКАД 47 км	июнь, 2019 г.	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5176878246156041641/">https://realty.yandex.ru/offer/5176878246156041641/</a>
Участок под коммерческое использование	Москва, Петровско-Разумовская	коммерческое назначения	40 000,00	500 000 000,00	12 500,00	Продается крупный участок в Москве - 4га, возможна реализация крупного инвестиционно-девелоперского проекта	июнь,2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promyaznacheniya_883320969">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promyaznacheniya_883320969</a>
Среднее значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.								17 285,03
Минимальное значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.								5 000,00
Максимальное значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.								52 223,88

*Анализ рынка предложений об аренде недвижимости под торгово-офисное назначение*

Наименование объекта	Местоположение	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Описание	дата публикации	Источник информации
Нежилое здание	г. Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Годовикова, 9с17	офисное	2 480	5 456 000	2 200,00	Сдача объекта 4-й квартал 2019г. Строящееся здание является инфраструктурным объектом Технопарка Калибр. Резиденты технопарка имеют право на получение следующих преференций: Субсидии до 100 млн. рублей на приобретение оборудования (Постановление Правительства Москва от 20.04.2012 152-ПП Субсидии до 5 млн. рублей субъекту МСП на уплату процентов по кредиту, понесенных субъектом МСП (Постановление Правительства Москва от 15.09.2012 587-ПП). Якорные резиденты пользуются льготным налогообложением на прибыль, что составляет 12,5% вместо 18% городских (Ст.1 Закона города Москва от 07.10.2015 52). Помещения сдаются с отделкой по стандартам арендодателя. Ст.м. Алексеевская 5 минут пешком. Удобный выезд на Проспект Мира, третье транспортное кольцо. Калибр-Парк - это уникальное пространство для бизнеса, где функциональность, современные технологии и сервисы сочетаются с качеством архитектурных решений, а респектабельная атмосфера соответствует высокому статусу делового центра и Технопарка Калибр. Калибр-Парк сочетает в себе лучшие традиции формата делового квартала: отличная транспортная доступность, просторная территория и высококачественные офисы, объединенные развитой инфраструктурой. Приточно-вытяжная вентиляция; Центральное кондиционирование; Система диспетчеризации; Лифты пассажирские скоростные и лифты грузовые; Интернет, IP-телефония; Пожарная и охранная сигнализация, круглосуточное видеонаблюдение, системы СКД на этажах, охрана периметра и входа в здание; Услуги собственной управляющей компании; Коворкинг, мини-офисы, конференц-зал; Фитнес-студия; Корпоративное кафе и	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/198622264/">https://www.cian.ru/rent/commercial/198622264/</a>

						стильная кофейня;		
Нежилое здание	г. Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 85	офисное	18 500	21 583 334	1 166,67	<p>БЦ РТС Селигерская расположен на севере Москвы в районе Западное Дегунино на первой линии автомагистрали рядом с метро Селигерская. Открытие бизнес-центра запланировано в июне 2019 года. В дизайне объекта используется панорамное остекление и вертикальная декоративная фактура из натурального камня. Офисное пространство выполнено в стиле минимализм с применением натуральных материалов в оформлении приветственных и общих зон. Москва, САО, Дмитровское шоссе 85. Метро: Селигерская, Верхние Лихоборы. Подписание договора аренды напрямую с владельцем помещения. Минимальная арендная ставка. Без комиссии, процентов и надбавок. Арендная ставка: От 13 000 до 15 500 руб/м2 в год. Возможность предоставления арендных каникул. Льготные условия аренды. Сделаем рассадку для вашей компании. Характеристики офисного помещения: Планировка: open space, кабинеты. Отделка: чистовая</p> <p>Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линия. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: местное. Технические параметры бизнес-центра: Этажность: 6 эт. Общая площадь 18 500 м2. Пропускная система: есть. Высота потолков: 3 м. Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, минимаркеты, аптеки, банкоматы, остановки общественного транспорта. Телекоммуникационную связь и Интернет предоставляют Тайм Лайн, Мегафон и Вымпелком. В холле комплекса установлен автомат с напитками и едой. Мы являемся представителями собственника, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора. Звоните, ответим на все интересующие Вас вопросы.</p>	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203139054/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203139054/</a>
Нежилое помещени е	г. Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 26	офисное	2 292	5 157 000	2 250,00	<p>Бизнес-кластер расположенный вокруг Савеловской в настоящее время еще сильнее привлекает арендаторов качественных площадей, благодаря своей доступности и в то же время не сильной отдаленности от центра города. Материалы, которые использовались при строительстве и отделке помещений бизнес-центра</p>	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203658504/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203658504/</a>

						<p>Северное Сияние, не дадут Вам усомниться в принадлежности комплекса к А классу, а офисные помещения, расположенные на открытых светлых этажах бизнес-центра, окажутся крайне эффективными с точки зрения организации рабочего пространства. Москва, САО, Правды ул. 26. Метро: Савеловская, Менделеевская. Подписание договора аренды напрямую с владельцем помещения. Минимальная арендная ставка. Без комиссии, процентов и надбавок. Арендная ставка: От 27 000 до 30 600 руб/м2 в год. НДС и ОПЕХ включены в арендную ставку. Возможность предоставления арендных каникул. Льготные условия аренды. Сделаем рассадку для вашей компании. Характеристики офисного помещения: Планировка: open space, кабинеты. Отделка: чистовая Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линия. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: местное. Технические параметры бизнес-центра: Этажность: 15 эт. Общая площадь 37 815 м2. Паркинг: подземный на 160 м.мест. Пропускная система: есть. Высота потолков: 2.9 м. Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, минимаркеты, аптеки, банкоматы, остановки общественного транспорта. В 15-ти этажном деловом комплексе имеется собственный подземный паркинг, где арендаторам предлагаются машино-места. Посетителям и гостям бизнес-центра доступно множество услуг, воспользоваться которыми можно, не выходя за пределы его территории. Среди объектов внутренней инфраструктуры: парикмахерская, магазины, копицентр. Мы являемся представителями собственника, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора. Звоните, ответим на все интересующие Вас вопросы.</p>		
Нежилое помещени е	г. Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 31А	офисное	2 110	4 044 167	1 916,67	Крупный комплекс деловых зданий, который включает в себя престижный отель, торговый молл с супермаркетом и 37-этажный бизнес-центр. Офисы здесь необычайно востребованы, аренда интересна компаниям разных направлений. Яркие корпуса	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/199734998/">https://www.cian.ru/rent/commercial/199734998/</a>

						<p>бизнес-центра Монарх построены в стиле хай-тек. Панорамное остекление фасадов позволяет привлечь максимум дневного света в офисы, из окон открываются прекрасные виды на город, Холлы коммерческого комплекса поражают простором и великолепной отделкой. Москва, СЗАО округ, Ленинградский пр. 31. Метро: Динамо, Белорусская, Беговая. Подписание договора аренды напрямую с владельцем помещения. Минимальная арендная ставка. Без комиссии, процентов и надбавок. Арендная ставка: От 23 000 до 35 700 руб/м2 в год. ОРЕХ включен в арендную ставку. Возможность предоставления арендных каникул. Льготные условия аренды. Сделаем рассадку для вашей компании. Характеристики офисного помещения: Планировка: open space, кабинеты. Телекоммуникации: интернет, wi-fi и телефонная линия. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: местное. Технические параметры бизнес-центра: Этажность: 37 эт. Общая площадь: 76 050 м2. Пассажирские лифты: 14 шт. Паркинг: подземный на 940 м.мест. Пропускная система: есть. Высота потолков: 3 м. Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, минимаркеты, аптеки, банкоматы, остановки общественного транспорта. Вакантные площади предлагаются как готовыми к въезду, так и под индивидуальную отделку. Основные арендаторы: - Дирекция Московского Транспортного Узла - CTC media - Food Empire - AbbVie - Baker Hughes - Chrysler - KONE - Kotanyi и пр. Мы являемся представителями собственника, поэтому Вам не нужно будет платить дополнительные комиссии и проценты при заключении договора. Звоните, ответим на все интересующие Вас вопросы.</p>		
Нежилое помещени е	г. Москва, СЗАО, р-н Хорошево- Мневники, Причальный проезд, 2	офисное	2 558	6 395 000	2 500,00	<p>БЦ Якорь является новым офисным зданием класса В+ площадью 13 000 кв.м. Объект находится в 500 м от ст. метро Шелепиха, удобный доступ с ТТК и Звенигородского шоссе. Здание состоит из 6 этажей и центрального атриума. Инфраструктура объекта включает в себя двухуровневый подземный паркинг на 270 м/м, автомойку, торговую галерею на первом этаже</p>	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205107772/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205107772/</a>



						(1600 кв.м.). Собственник готов выполнять отделку под арендатора. Ввод в эксплуатацию II кв. 2019 года.		
Нежилое здание	г. Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 47С3	офисное	4 943	9 474 084	1 916,67	Бизнес-центр Авион, Ленинградский проспект, 47 строения 3, м. Аэропорт (2 мин. пешком), Бизнес-центр класса В+, эффективные планировки, современные инженерные системы; кафе, банкоматы на территории; качественная отделка. Сотрудничаем с агентами. Вакантные площади: 1 этаж - 245 кв.м., 2 этаж - 630 кв.м., 1 этаж - 778 кв.м., 6 этаж - 918 кв.м., 2 этаж - 940 кв.м., 4 этаж - 1532 кв.м. Арендная ставка - 23 000 рублей кв.м. в год включая эксплуатационные расходы и НДС. Коммунальные платежи оплачиваются по факту.	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/201811106/">https://www.cian.ru/rent/commercial/201811106/</a>
Нежилое здание	г. Москва, САО, р-н Головинский, Смольная ул., 14	офисное	5 991	10 184 700	1 700,00	Здание бизнес центра удачно расположено в Головинском районе САО, рядом с Ленинградским шоссе, Водным стадионом, Речным вокзалом. Красивый современный фасад здания выходит на первую линию домов по улицам Смольная и Флотская. Здание имеет стилобатную часть, в которой размещаются офисные, торговые помещения, столовая для сотрудников бизнес центра. Большая охраняемая парковка на 360 машиномест предлагается арендаторам в аренду из расчета 1м.м. на 80 кв.м. арендуемых площадей. Офисные помещения, преимущественно свободной планировки имеют хорошие видовые характеристики, высокую освещенность, и всю необходимую инфраструктуру для комфортной работы сотрудников. кондиционирования и вентиляции; системы пожаротушения и оповещения; система контроля доступа и видеонаблюдение; телекоммуникации - Голден Телеком; отделка помещений: дорогой подвесной потолок, ковролин на полу, перегородки по периметру офисных помещений производства Elitable, несущие стены и колонны покрашены в белый цвет. Возможные блоки: 202 кв.м. 315 кв.м. 649 кв.м 751 кв.м. 1582 кв.м. 2100 кв.м.	апрель, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202727421/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202727421/</a>

Нежилое помещени е	г. Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 26	офисное	6 834	14 237 500	2 083,33	Предлагаются в аренду офисные помещения в Бизнес-центре "Северное сияние". Офисный центр является бизнес-центром класса А, расположен в пяти минутах ходьбы от станции метро "Савёловская". Предусмотрена подземная и наземная парковка на 277 машиномест. В настоящее время вакантны следующие помещения: 1 этаж - 341 кв.м.; 2 этаж - 361 кв.м., 866 кв.м.; 3 этаж - 637 кв.м.; 4 этаж - 2 292 кв.м.; 5 этаж - 1 088 кв.м.; 7 этаж - 585 кв.м., 655 кв.м. Арендная ставка от 25 000 руб. за кв.м. в год, включая НДС. Планы помещений вышлем по запросу.	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203458279/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203458279/</a>
Нежилое помещени е	г. Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 85	офисное	15 555	16 851 250	1 083,33	РТС "Селигерская" располагается в 3-4 минутах ходьбы от станции метро Селигерская (САО Москвы). Объект представляет собой 6-ти этажное административное здание общей площадью 18 500 кв.м., и в ближайшее время станет благоустроенной и современной офисной площадкой. На данный момент к завершению подходит капитальный ремонт всего здания, включая фасадные работы, с модернизацией строения на базе современных технологических и санитарно-гигиенических нормативных требований всех функциональных процессов, с применением эффективных материалов, технологического и инженерного оборудования, гарантирующего надежную и безопасную эксплуатацию здания. Завершение реконструкции объекта и готовность к сдаче в аренду июнь 2019. Помещения предлагаются в состоянии с базовой отделкой по периметру.	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205390965/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205390965/</a>
Нежилое помещени е	г. Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37С12	офисное	5 570	18 251 498	3 276,75	Бизнес центр "ARCUS" находится в динамично развивающемся деловом районе на Ленинградском проспекте, вблизи от ТТК, недалеко от станции метро Динамо. Комплекс расположен между двумя крупными магистралями: Ленинградский проспект и Звенигородское шоссе, что обеспечивает быстрый и удобный доступ к центру города, ТТК, МКАД и международному аэропорту "Шереметьево".	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202727446/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202727446/</a>

Нежилое помещени е	г. Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 35АС2	офисное	6 000	4 500 000	750,00	Предлагаем в долгосрочную аренду офисы в НОВОМ Бизнес-Центре рядом с метро Отрадное. Прямая аренда от собственника! Общая площадь здания 22000 м2. Офис готов ко въезду уже сейчас. Все помещения оснащены современными инженерными и телекоммуникационными системами. Установлены новые скоростные лифты. Центральное кондиционирование, пожарная сигнализация, система пожаротушения. Помещения без ремонта, планировку и ремонт арендатор может подобрать под себя. Предоставляют каникулы на ремонт! Помещения общего пользования (сан/узлы, холл, коридоры) после ремонта, в хорошем состоянии. Есть помещение для кафе/столовой. Пропускной режим. Имеется электронная система доступа. Территория центра огорожена, находится под круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Арендаторам предоставляются парковочные места в многоуровневом паркинге и на собственной закрытой охраняемой территории на улице. Круглосуточный режим работы. Возможно сдача целого здания, этажа/этажей. ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ!	май, 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200395550/">https://www.cian.ru/rent/commercial/200395550/</a>
Нежилое помещени е	Москва, проспект Ленинградский 37А к4	офисное	2 550	10 688 750	4 191,67	Лот 4417 Бизнес центр "ARCUS" находится в деловом районе на Ленинградском проспекте, вблизи от ТТК, недалеко от станции метро Динамо. Основными преимуществами БЦ Аркус 3 являются: удобная транспортная доступность, комфортная инфраструктура. Если вы хотите снять офис, немаловажным плюсом будет являться удобная подземная парковка, наземная охраняемая парковка для арендаторов и гостей здания. Помещение с высококачественной отделкой. Планировка Open Space + кабинеты.	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2550_m_1688074154">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2550_m_1688074154</a>

Нежилое помещени е	Россия, Москва, Сокол, Ленинградский проспект, 72к4	офисное	2 100	6 125 000	2 916,67	РАБОТАЕМ С АГЕНТАМИ. ПЛАТИМ КОМИССИЮ ЗА КЛИЕНТА. ЗВОНИТЕ ИЛИ ПИШИТЕ НА WHATSAPP. Лот 29834 Бизнес-центр класса А. 3 мин. пешком от м. Сокол. Бизнес-центр "Алкон" - ультрасовременный деловой комплекс класса "А" 2012 года постройки, состоящий из 4 корпусов переменной этажности. Превосходная транспортная доступность бизнес-центра обеспечивается благодаря удачному расположению делового центра на первой линии Ленинградского проспекта, шаговой доступностью к станции метро "Сокол", близостью к Центральному Деловому району, Международному аэропорту "Шереметьево" и ТТК. Деловой центр обладает яркой, современной архитектурой с эффективными планировочными решениями для максимально-комфортной организации рабочего пространства: каждый из 4 корпусов имеет внутренний атриум и выходы на террасу. Подземный паркинг на 1016 мест предоставляет арендаторам исключительно высокий коэффициент парковки 1:60. Количество этажей: 11, здание: нежилое (административное). Планировка: открытая. Отделка: с отделкой после ремонта, без отделки. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная. Лифты: 6 (Шиндлер). Провайдеры: Билайн Бизнес, МТС. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр, конференц-залы, гостиница. Вакантные площади: Корпус 2 (НК) Этаж 2 - 370 м2.с отделкой (7каб+3опен спэйс+кухня+переговорка,с/у на этаже) Этаж 4 - 2136 м2. Арендная ставка: 35 000 руб/м2/год (без отделки) или 39 000 руб/м2/год (с отделкой). Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Ставка аренды обсуждается индивидуально с арендатором после просмотра на переговорах. Парковка подземная 17 000 руб/место/месяц, включая НДС. коэф 1:60м2	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2100_m_1099210000">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_2100_m_1099210000</a>
Нежилое помещени	Москва, Дмитровское	офисное	1 206	1 297 587	1 076,39	Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре РТС Селигерская площадью 1205.5 кв.м., класс здания	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kom">https://www.avito.ru/moskva/kom</a>

e	шоссе, 85					В+. Офис расположен на 4 этаже. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Прямое предложение от Собственника! Информация о бизнес-центре РТС Селигерская 6-этажное офисное здание Общая площадь здания: 18 500 кв. м Современные инженерные системы Приточно-вытяжная система вентиляции Центральное кондиционирование Противопожарная система Круглосуточная охрана, система контроля доступа и видеонаблюдение Собственная управляющая компания Оптико-волоконная связь 4 лифта Расположение Бизнес-центра Метро: Селигерская ~ 7мин. Верхние Лихоборы ~ 14мин. Лихоборы ~ 38мин. Окружная ~ 30мин. Окружная ~ 35мин.		mercheskaya_ned vizhimost/ofisnoe _pomeschenie_1 205.5_kv.m._ot_sobstvennika_17 82571069
Нежилое помещени е	Москва, Ленинградское шоссе, 71Г, стр. 2	офисное	1 035	1 150 333	1 111,11	Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре Ленинградское ш.,71 Г, стр.2 площадью 1035.3 кв.м., класс здания В+. Офис расположен на 5 этаже. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Прямое предложение от Собственника!	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1035.3_kv.m._ot_sobstvennika_1782005305">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1035.3_kv.m._ot_sobstvennika_1782005305</a>
Нежилое помещени е	Москва, Нарвская ул., 6, стр. 2	офисное	5 886	6 948 752	1 180,56	Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре Нарвская 6, стр. 2 площадью 5886 кв.м., класс здания В+. Офис расположен на 1 этаже. Помещение сдается без отделки. Прямое предложение от Собственника!	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_5886_kv.m._ot_sobstvennika_1782386528">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_5886_kv.m._ot_sobstvennika_1782386528</a>
Нежилое помещени е	Москва, Дмитровское ш., 71Б	офисное	2 700	1 874 999	694,44	Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре Seven ONE площадью 2700 кв.м., класс здания В+. Офис расположен на 6 этаже. Помещение сдается без отделки. Прямое предложение от Собственника!	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2700_kv.m._ot_sobstvennika_1782400451">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2700_kv.m._ot_sobstvennika_1782400451</a>
Нежилое помещени	Москва, Ленинградское	офисное	1 035	1 380 000	1 333,33	Новое 6-этажное офисное здание с подвалом общей площадью приблизительно 19,418 кв. м. Столовая на	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kom">https://www.avito.ru/moskva/kom</a>

e	ш., 71Г стр. 1					200 человек.		mercheskaya_nedvizhimost/metro_1035_m2_1769922608
Нежилое помещени е	Смольная ул. 14, Головинский, Москва	офисное	2 100	2 973 600	1 416,00	<p>Стоимость места - 0 руб.; Эксплуатационные расходы - 0 руб.; Телефония - Коммерческий провайдер; Коммунальные расходы - включены; Интернет - Коммерческий провайдер; НДС - Не включен; Договор - Прямая аренда; Налоговая - 43; Парковка - Наземная; Оплата помесечная - 1 месяц; В аренду предлагается офисное помещение. Бизнес-центр расположен всего в 14 минутах на автобусе до метро "Речной вокзал" – удобно добираться до офиса как на личном авто, так и на общественном транспорте. Офисный центр расположен возле крупной городской магистрали - Ленинградское шоссе. Добираться автотранспортом просто и удобно. Совсем недавно, в 2008 была проведена полная реконструкция с полной заменой инженерных сетей и основных коммуникаций. Бизнес центр относится к зданиям класса В+ с отлаженной системой безопасности и инженерных коммуникаций. Приток свежего воздуха в деловой комплекс обеспечивают приточно-вытяжная вентиляция и система центрального кондиционирования. Есть система пожаротушения и система оповещения о пожаре. Выделен. электр. мощность 100 Вт/м2. Скорость передачи данных до 1 Гбит/сек. В здании имеется спутниковое телевидение и IP-телефония. Деловой комплекс круглосуточно охраняется и имеет системы видеонаблюдения. Контроль доступа осуществляется по электромагнитным картам. Лифты 6 шт. Возле бизнес-центра оборудован отдельный наземный паркинг для работников бизнес-центра. Сотрудники офисного комплекса могут воспользоваться услугами столовой бизнес центра, или пригласить на ужин делового партнера в ресторан, расположенный в здании бизнес-центра. Инфраструктура: бар, столовая, супермаркет, гостиница, кафе, банк, цветочный салон, ресторан, банкомат, аптека.</p>	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1172957492">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1172957492</a>

Нежилое помещени е	Москва, Дмитровское шоссе, 81	торгово- офисног о	2 500	4 165 000	1 666,00	Помещение под медицинский центр в Комплексе Апартаментов, первая линия Дмитровского шоссе, в 300 метрах от метро Селигерская, парковка, одна для естественного освещения, вывеска над входом, круглосуточная работа, свободная планировка, можно сделать кабинетную нарезку, под отделку, отдельный лифт, лестница, подведены все необходимые коммуникации, электроэнергия 100-200кВт, возможна площадь следующих вариантов 880кв м, 2000кв м, 2600кв м. Прямая долгосрочная аренда.	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1120284587">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1120284587</a>
Нежилое помещени е	Россия, Москва, Речной вокзал, Ленинградское шоссе, 71 Г с 2, Левобережный, Москва	торгово- офисног о	3 100	4 133 334	1 333,33	Лот 34221 Офис. 10 мин. трансп. от м. Речной вокзал. Бизнес-центр класса "В+" общей площадью 19 418 м2 расположен в Левобережном районе САО г. Москвы. Транспортная доступность обеспечена близостью к МКАД и Ленинградскому шоссе. Презентабельная входная группа и места общего пользования. Красивый атриум в Здании. Развитая инфраструктура на территории бизнес-центра: столовая, кафе, магазин, конференц-залы. Здание оборудовано подземным паркингом на 340 машиномест. Бесплатная наземная парковка у Здания. Для Арендаторов бизнес-центра предусмотрены шаттл-басы до станции метро "Войковская" и "Алтуфьево". Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 4 (Schindler). Провайдеры: Ростелеком, Билайн. Инфраструктура: столовая, кафе, конференц-залы. Вакантные площади: Этаж 4 - 1039 м2. Этаж 5 - 1037 м2. Этаж 6 - 1037 м2. Помещения кабинетной планировки с качественной офисной отделкой (ковролин, стеклянные перегородки, СКС). Арендная ставка: 16 000 руб/м2/год, включая НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно. Парковка в подземном паркинге по 8000 руб/место/месяц, не включая НДС.	июнь, 2019 г.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640</a>
Среднее значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.								1 798,23

Минимальное значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.	694,44
Максимальное значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.	4 191,67

**Анализ рынка предложений о продаже недвижимости под торгово-офисное назначение**

Наименование объекта	Местоположение	Назначение	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Описание	дата публикации	Источник информации
Нежилое помещение	г. Москва, Ленинградское шоссе, 37к1	офисное помещение	4 734	615 420 000,00	130 000,00	Предлагается помещение на продажу общей площадью 4734 кв.м, расположенное на 1-3 этаже МФКа класса А Город Яхт. Цена за за 1 кв.м - 130000 рублей. включая НДС. Помещение предлагается в состоянии «под отделку». Здание располагается в 10 минутах пешком до станции метро Водный стадион, хорошая транспортная доступность. МФК Город Яхт относится к ИФНС № 43, предоставляется юридический адрес. Свяжитесь с нами, и мы направим Вам подробную презентацию и планировку объекта, а также ответим на все интересующие Вас вопросы.	апрель 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4734_m_1092035151">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4734_m_1092035151</a>
Нежилое помещение	г. Москва, Тушинская, 16	торговое	5 500	240 000 000,00	43 636,36	АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС, ОКУПАЕМОСТЬ – 7 ЛЕТ. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, торговое помещение в торговом центре в Москве, расположено в СЗАО г.Москвы по адресу улица Тушинская дом 16. Арендаторы - Много мелких арендаторов, Остин,Фамилия, Элизе, Много мебели и другие. Текущий месячный арендный поток - 2 850 000 руб. Окупаемость данного арендного бизнеса - 7 лет. Площадь помещения = 5500 кв.м. Ближайшая станция метро - Тушинская, расстояние до метро - 5 минут пешком. Помещение расположено на 2-м этаже 3-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 300 кВт. Высота потолков - 4 м. Вход - общий. Стоимость объекта - 240 000 000 руб., или 43 636 руб. за 1 кв.м.	апрель 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torговое_pomeschenie_5500_m_1682127480">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torговое_pomeschenie_5500_m_1682127480</a>



						<p>Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. Район расположения объекта имеет развитую и уже сложившуюся инфраструктуру. Есть стихийная парковка. Панорамное остекление. Есть узаконенная зона погрузки/разгрузки. Дом не участвует в программе реновации, не подлежит сносу. Данный объект является нашим эксклюзивным предложением. На объекте отсутствуют какие-либо обременения. Стабильный арендатор. Высоколиквидный объект с отличной окупаемостью.</p>		
Нежилое здание	г. Москва, Космонавта Волкова улица, 20	офисное, торговое, гостиница, отель	6353	369 986 014,00	58 238,00	<p>Продается отдельно стоящее здание, бывший институт. Рядом в двух шагах остановка, от метро Сокол 15 минут ходьбы, от Войковской 25 минут, в шаговой доступности ходят электрички. Удобное транспортное сообщение. Количество этажей 8, здание нежилое (административное). Планировка смешанная. Отделка с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция приточно-вытяжная. Кондиционирование центральное. Безопасность видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Парковка наземная. Лифты нет. Провайдеры коммерческие. Инфраструктура столовая, кафе, ресторан, медицинский центр.</p>	апрель 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_prodzha_6300m2_moskva_sao_rn_koptevo_1446397123">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_prodzha_6300m2_moskva_sao_rn_koptevo_1446397123</a>
Нежилое здание	г. Москва, Нарвская улица, 6с2	офисное, торговое, гостиница, отель	6 409	1 001 085 800,00	156 200,00	<p>Лот № 383697. БЕЗ КОМИССИИ! Продается офис площадью 6409 м2 на 1-7 этаже в бизнес-центре класса В+ Нарвская 6 с3, расположенном в 17 минут транспортом от метро Войковская. Безопасность: Круглосуточная охрана. Бизнес-центр Нарвская 6 с3 находится в нескольких автобусных остановках от метро Войковская –</p>	июнь 2019 г.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1285871046">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1285871046</a>

						<p>дорога до офиса не займет много времени. Рядом с офисным центром Ленинградское шоссе – удобный вариант для подъезда к офису личным транспортом. Класс комфорта бизнес-центра – В+, и здание полностью соответствует всем критериям, предъявляемым к инженерным сетям и коммуникациям бизнес-центров такого уровня.</p> <p>Офисный комплекс Нарвская 6 с3 – это небольшое здание, общей площадью 6409 кв.м. Объекте 7 этажей, которые занимают офисные помещения и объекты общего пользования.</p>		
Нежилое помещение	г. Москва, Ленинградский пр-кт, 76а	офисное, торговое, гостиница, отель	5830	1 400 000 000,00	240 137,22	<p>Торговый центр расположен на пересечении ключевых транспортных магистралей северо-западной части города - Ленинградского и Волоколамского шоссе. 1 мин от станции метро Сокол (прямой выход из вестибюля). Первая линия Ленинградского проспекта. Суточный пассажиропоток 80 тыс человек. Расположенные рядом вузы и бизнес-центры обеспечивают высокий пешеходный трафик. Общая площадь ТЦ – 7 838 кв.м. 3 надземных уровня, 1 подземный уровень: -1 этаж: 2 058 кв.м, 1 этаж: 1 538,4 кв.м, 2 этаж: 1 541,5 кв.м, 3 этаж: 1 292, 7 кв.м (часть принадлежит другим собственникам). Земельный участок 2 149 кв.м - долгосрочный договор аренды. Хороший пул арендаторов: Finn Flare, Ecco, Intimissimi, Ив Роше, Ол Гуд!, Л'этуаль, INCITY, Caterina Leman, Flo&amp;Jo, Redmond и т.д. Заполняемость - 100% Объект № 541092 Номер объекта: #2/541092/310</p>	апрель 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/5830_m2prodazha_torgovogo_tsentra_metromarket_1623123377">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/5830_m2prodazha_torgovogo_tsentra_metromarket_1623123377</a>
Нежилое здание	г. Москва, ул. Юлиуса Фучика, 6с2	офисное, торговое	2046	600 000 000,00	293 255,13	<p>ДЕЛИМСЯ КОМИССИЕЙ 50/50! Предлагается на продажу отдельно стоящее здание 2046 кв.м - Бизнес-центр класса В «Тишинский». Готовый арендный бизнес. В пешей доступности от метро Маяковская (10 мин.). Тихий центр. Здание административное, 6-ть этажей. Планировка: кабинетная. Все офисы, места общего пользования и рецепшен с качественной отделкой. Вентиляция. Кондиционирование. Охрана, видеонаблюдение, контроль-доступа.</p>	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2046_m_1183631385">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2046_m_1183631385</a>

						Лифт. Интернет провайдер. Парковка наземная во дворе бизнес-центра. Свободная продажа. Оперативный показ!		
Нежилое здание	г. Москва, Баррикадная улица, 8с5А	офисное, торговое	4 969	900 000 000,00	181 122,96	Номер лота: 1936205, Здание в центре Москвы от собственника!!!!Отдельно стоящее с собственной парковкой на 25 мест. От метро Баррикадная 3 минуты. Красивое архитектурное решение фасада. Впечатляющий зал входной группы. Массивная мраморная лестница со вторым светом. Конференц зал на 200 мест высота потолков 12 метров, аудитории. Новый лифт. Качественный ремонт Офисов! Высота потолков 3.75 м. Выделенная электрическая мощность 250 кВт, центральные коммуникации, центральная вентиляция и кондиционирование.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4969_m_1428527503">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_4969_m_1428527503</a>
Нежилое помещение	г. Москва, Большая Грузинская улица, 12	офисное, торговое	6500	1 199 997 474,00	184 615,00	Бизнес-центр «Николаевский» класса Е Продажа помещения площадью 6 500,0 кв.м Стоимость кв. метра 184 615 руб. включая НДС, возможен торг Бизнес-центр «Николаевский» расположен по адресу: Большая Грузинская улица, 12, Москва. До станции метро Баррикадная примерно 242 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6500.00_m_1717880363">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6500.00_m_1717880363</a>
Нежилое помещение	г. Москва, Ленинградский проспект, 39	офисное, торговое	2 883	1 340 998 620,00	465 140,00	ID: 10916 Продажа Бизнес-центра "Николаевский", расположенного в пешей доступности от станции метро "Баррикадная" по адресу: Б.Грузинская 12,стр2. Удобная транспортная доступность от Садового Кольца, метро. Предлагается помещение на продажу общей площадью 2883 кв.м, расположенное на 2, 19-20 этаже Бизнес-центра класса А Skylight. Цена за за 1 кв.м - 465140 рублей. включая НДС. Здание располагается в 7 минутах пешком до станции метро Аэропорт, хорошая транспортная доступность. Бизнес-центр Skylight относится к ИФНС № 14, предоставляется юридический адрес. Свяжитесь с нами, и мы направим Вам подробную презентацию и планировку объекта, а	апрель 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2883_m_1539333356">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2883_m_1539333356</a>

						также ответим на все интересующие Вас вопросы.		
Нежилое помещение	г. Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 81	офисное, торговое	522,6	78 390 000	150 000,00	ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЯ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ. 100 метров от м. Селигерская. Располагается в составе комплекса Бизнес класса 30 000 кв.м, с собственной инфраструктурой : фитнес-центр 3000 кв.м WORLD GYM с бассейном, рестораны, супермаркет, мед. центр. Помещение имеет свободный круглосуточный доступ: витринное остекление, высота потолков 3,6, свободная планировка, центральные системы вентиляции и кондиционирования. Пешая доступность от метро, наличие гостевого паркинга. Ипотека: СМП банк, Дельта банк. Рассрочка без % до открытия. Брокерам 3%.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191218176/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191218176/</a>
Нежилое помещение	г. Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 76	офисное, торговое	7 837	1 400 000 000	178 639,79	Продажа доли (74.4%) в ТЦ Метромаркет. Надежное вложение средств в арендный бизнес. Суточная посещаемость более 80 000 человек. Развитая инфраструктура Торговый центр районного масштаба, расположенный на пересечении ключевых транспортных магистралей северо-западной части города - Ленинградского и Волоколамского шоссе. Объект расположен в зоне плотной жилой застройки, рядом расположены столичные ВУЗы (Финансовый университет, РМАПО и МИМЭМО), бизнес-центры "Алкон" и "Сокол Плейс" Информация по финансовым показателям по запросу.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198950011/">https://www.cian.ru/sale/commercial/198950011/</a>
Нежилое помещение	г. Москва, Шоссе Ленинградское, 47	офисное, торговое	886	167 000 000	188 594,01	Отличная окупаемость по арендной выручке!!! Продаю помещение с арендатором S=885.5 кв.м., второй этаж современного торгово-делового центра. Помещение класса "А", с современным ремонтом высокотехнологичными отделочными материалами. Весь набор современных решений инженерного обеспечения. Готовый арендный бизнес -долгосрочный договор аренды высокотехнологичной медицинской клиники. Выручка от арендных поступлений в 2019 году - 21 888 000 руб/год, в 2020 году- 22 657 000	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_otlichnoy_vyruchkoy_1314331726">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_otlichnoy_vyruchkoy_1314331726</a>

						руб/год (далее ежегодная индексация +4%), дополнительно арендатор возмещает все коммунальные услуги. Объект без залоговых обременений и ограничений. УСН. Собственник. P.S. Возможная к обсуждению цена за Объект (скидка от цены продажи) в прямую зависит от отражении не всей цены в договоре.		
Нежилое здание	г. Москва, Ленинградский проспект, 80к66	офисное, торговое	15 036	950 000 000	63 182,54	Продается готовый арендный бизнес - бизнес-центр класса В. Бизнес-центр расположен в Северном Административном округе г.Москвы, на одной из основных транспортных развязок в месте слияния Ленинградского и Волоколамского шоссе. Ближайшая станция метрополитена-Сокол (пешеходная доступность 8 минут). Площадь здания 15035.8 кв. м, 14 этажей: 1-2 этаж расположен фитнес-клуб Зебра, кафе. 3-14 этажи - офисные площади. Реконструкция 2001 год. Выполнена качественная отделка, свободная планировка, высота 3,8 м, электричество: 2 трансформаторные ячейки по 1 мегаватту, 4 пассажирских лифта, 2 отдельных входа в здание, современные инженерные коммуникации, кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, огороженная охраняемая территория. Земельный участок в аренде до 2028 года (с пролонгацией). Эксклюзивный договор с продавцом, все здание сдано в аренду.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_biznesa_938168505">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_gotovogo_biznesa_938168505</a>
Нежилое здание	г. Москва, Ленинградское шоссе, 59	офисное, торговое	9 321	800 000 000	85 827,70	Продажа офисного здания на берегу канала имени Москвы. Объект расположен в Северном административном округе г. Москвы. Прямой выезд на Ленинградское шоссе. 3 км от МКАД. Рядом Химкинское водохранилище, парк Речного вокзала. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельный вход. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 9321,8 кв. м. Площадь участка 2000 Га. Площадь участка: 20 554 кв. м. Назначение: для эксплуатации помещений в здании под административные цели. Здание оснащено	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_9321_m_1240662317">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_9321_m_1240662317</a>

						системами общеобменной приточно-вытяжной вентиляции и дымоудаления. В здании установлена мощная, современная система кондиционирования, с возможностью охлаждения и нагрева воздуха в зависимости от климатических условий. Для качественного функционирования данных систем использовано самое современное оборудование ведущих фирм производителей. Готово к показу!		
Нежилое помещение	г. Москва, 4-я Магистральная улица, 11с2	офисное, торговое	1 786	190 000 000	106 382,98	Продажа офиса 1786 кв.м на 4-й Магистральной. Москва, САО, район Хорошевский, Магистральная 4-я улица, д. 11, с.2, 10 минут пешком от метро Полежаевская и Хорошевская, 1-й этаж 7 этажного офисного здания класса В, площадь 1786 кв. м, высота потолков 3,5 м, панорамное остекление, планировка смешанная: офисные кабинеты и open space; электрическая мощность 1200 кВт, приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование, парковка на 9 автомобилей на огороженной территории при здании. Цена продажи: 190 000 000 руб. (106 383 руб. за 1 кв.м), без комиссии.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_1786_kv.m_na_4-y_magistralnoy_1428728032">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_ofisa_1786_kv.m_na_4-y_magistralnoy_1428728032</a>
Нежилое помещение	г. Москва, Ленинградский проспект, 37к12	офисное, торговое	1 856	179 400 000	96 659,48	Спецпредложение по цене! br /> Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 11380 кв. м. Описание объекта продажи (части ОСЗ): Назначение: нежилое. Фактическое использование: Офисное. Общая площадь: 1856,8 кв. м. Этаж расположения: подвал, 1,2. Площадь подвала: 463,2 кв. м. Площадь первого этажа: 855,1 кв. м. Площадь второго этажа: 538,5 кв. м. Вход в помещение: общий вход со двора. Наличие отделки, состояние: есть, стандарт. Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке: нет.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1856_m_1776221373">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1856_m_1776221373</a>

Нежилое здание	г. Москва, Локомотивный проезд, 19	офисное, торговое	2 525	239 000 000	94 653,47	<p>Продается Торгово-офисный центр «Локомотивный 19», расположенный на первой линии Локомотивного проезда, в шаговой доступности от станций метро Окружная, Петровско-Разумовская, Владыкино, станций Окружная МКЖД и ж.д. станции Окружная (Савеловского направления), вместе образующие большой пересадочный узел в шаговой доступности (м. Окружная 350 м, м. Окружная МЦК 430 м, ЖД станция Окружная 248 м, м. Петровско-Разумовская 830 м., м. Владыкино 1,6 км.). Напротив здания находится остановка общественного транспорта. Хороший пешеходный трафик. Имеется удобный подъезд с Дмитровского и Алтуфьевского шоссе.</p> <p>Разработан проект ремонтных работ, который направлен на увеличение и перепрофилирование арендных площадей действующего БЦ «Локомотивный 19» и включает в себя проведение ремонтных работ с организацией торговых площадей (стрит ритейл) на 1 этаже здания, косметический ремонт входной группы и 2- 4 этажей, покраска фасада здания. Общая площадь здания 2525 м2, из которых: 1 этаж (стрит ритейл) - 983 м2, 2-4 этажи (офисная часть) - 1542 м2. Земельный участок: 3846 м2. Огороженная территория, видео наблюдение. Парковка наземная: 65 м.м.. Прямые договора с коммунальными организациями на обслуживание здания. Электричество: разрешенная мощность 377 кВт. В здании есть ТП со свободными мощностями, для возможного увеличения. На сегодня здание на 95 % сдано в аренду. Продажа от собственника.</p>	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2525_m_1516379024">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2525_m_1516379024</a>
----------------	------------------------------------	-------------------	-------	-------------	-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Нежилое здание	г. Москва, улица Баркляя, 10А	офисное, торговое	2 802	330 000 000	117 773,02	Эксклюзив! br /> Выполнена отделка помещений общего пользования. Железобетонные перекрытия. Класс В. Отдельный вход. Торговый центр. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 2802 кв. м. ОСЗ. Заполнен на 75%. Месячный арендный поток 6. 500. 000 руб. Стоимость указана без учета НДС.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2802_m_1226491535">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2802_m_1226491535</a>
Нежилое помещение	г. Москва, Михалковская улица, 63Бс1	офисное, торговое	1 200	144 000 000	120 000,00	Оперативный показ! Звоните! br /> БЦ расположен на Михалковской улице, имеется удобный выезд на Большую Академическую, Ленинградское ш. и Дмитровское ш. Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Бизнес-центр. Всего этажей: 11. Общая площадь здания 17600 кв. м.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1200_m_1462209935">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1200_m_1462209935</a>
Нежилое здание	г. Москва, Балтийская улица, 15	офисное, торговое	15 036	1 000 000 000	66 507,05	Продается действующий бизнес-центр класса "В" Балтийский, находящийся в пешей доступности станции метро Сокол - не более семи минут пешком. Здание построено в 1972 году, полная реконструкция произведена в 2009. Коридорно-кабинетная (блочная) планировка, помещения с отделкой, состояние за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, видеонаблюдение, система контроля доступа, круглосуточная охрана. Лифты Отис. Здание подключено к городским инженерным сетям. Парковка (подземная, механизированная): 6 м/м, наземная, во внутреннем дворе 3 м/м. Развитая инфраструктура - предприятия быстрого питания, ресторан, банк, химчистка, медицинский центр. Стоимость продажи включает НДС. Подробная финансовая информация по запросу. Быстрый выход на сделку, помощь в подготовке документов и регистрации в Росреестре.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/baltiyskaya_15_biznes-tsentr_15_tys._kv._m_prodazha_1328772484">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/baltiyskaya_15_biznes-tsentr_15_tys._kv._m_prodazha_1328772484</a>
Нежилое	г. Москва,	офисное,	7 153	393 415 000	55 000,00	Предлагается к продаже от собственника офис	июнь 2019	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>



помещение	Новопоселк овая улица, 6к7	торговое				общей площадью 7 153 кв.м., из которых сдаваемая площадь 5 110 кв.м., много окон, удобная планировка, сетка колонн, можно реализовать открытое пространство для размещения офиса (т.н. "open space"), также возможна реконцепция в апартаменты.	г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_7153_m_1005633886">ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_7153_m_1005633886</a>
Нежилое здание	г. Москва, Поморская улица, 5А	офисное, торговое	6 160	330 000 000	53 571,43	Год постройки 2015. Первый этаж шоу-рум высота 5 метров идеально под автосалон. Общая площадь 6.2 тыс.кв.м, площадь участка 60 соток. 2-6 этаж офисы свободная планировка.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6160_m_952664833">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_6160_m_952664833</a>
Нежилое помещение	г Москва , улица Бусиновска я Горка, 2с3, Москва, Россия	офисное, торговое	3 644	330 000 000	90 559,82	ТЦ "Бусиново", площадь 3644 м2. 3-х этажное здание и подвал. Первый этаж- 1476.8 кв.м, сдан полностью. Арендаторы: Пятерочка, Магнит, сетевая аптека, выпечка, мясной отдел. Арендный поток 3 млн.руб. в месяц с НДС. Второй этаж - 1672,2 кв.м, в процессе сдачи в аренду. При заполнении арендаторами всего здания доход составит не менее 5 млн.руб. в месяц. ЗУ 0,16 га под ТЦ в собственности.	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3644_m_1477066932">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3644_m_1477066932</a>
Нежилое помещение	г Москва , Дмитровск ое ш. , 81	офисное, торговое	2 928	344 451 273	117 640,46	Тип помещения: встроенное Линия домов: первая Арендатор: World Gym Продажа готового бизнеса. Торговое помещение в комплексе ApartVille. Общая площадь помещения составляет 2928,1 кв.м.(1 этаж - 1796,2 кв.м., 2 эт.- 131,9 кв.м.). Отдельный вход с фасада, открытая планировка, высота потолков 3,5 метра, витринные остекление по фасаду. Арендатор: фитнес-клуб "Word Gym". Удобный доступ к МКАД и Большой Академической улице. Id: 95168	июнь 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2928_m_1638156208">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2928_m_1638156208</a>
Нежилое помещение	г. Москва, Ленинградс кое шоссе, 37к1	офисное, торговое	4 734	615 420 000,00	130 000,00	Предлагается помещение на продажу общей площадью 4734 кв.м, расположенное на 1-3 этаже МФКа класса А Город Яхт. Цена за за 1 кв.м - 130000 рублей. включая НДС. Помещение предлагается в состоянии «под отделку». Здание располагается в 10 минутах пешком до станции	апрель 2019 г.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4734_m_10920">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4734_m_10920</a>

						метро Водный стадион, хорошая транспортная доступность. МФК Город Яхт относится к ИФНС № 43, предоставляется юридический адрес. Свяжитесь с нами, и мы направим Вам подробную презентацию и планировку объекта, а также ответим на все интересующие Вас вопросы.		35151
Среднее значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.								139 055,68
Минимальное значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.								43 636,36
Максимальное значение диапазона рыночной стоимости, руб./кв.м.								465 140,00

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

*Процент недозагрузки при сдаче в аренду<sup>13</sup>*

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1	10,4	11,7
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	13,4	12,7	14,1
Высококласная недвижимость	12,3	11,4	13,1

*Величина операционных расходов<sup>14</sup>*

Показатель	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8	16,3	19,3
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	18,6	17,0	20,2
Высококласная недвижимость	18,1	16,6	19,7

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

*Значения величины текущей доходности (ставки капитализации)<sup>15</sup>*

Показатель	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4	11	11,8
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	11,6	11	12,3
Высококласная недвижимость	11,8	11,3	12,3

## 13.6 Ценообразующие факторы

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же в зависимости от типа площади цена объекта может варьироваться в зависимости является ли объект отдельно стоящим зданием, либо встроенным помещением.

<sup>13</sup>Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

<sup>14</sup>Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

<sup>15</sup>Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

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

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

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

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

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

*Оценка состояния объекта в зависимости от общего физического износа<sup>16</sup>*

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

*Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов, в зависимости от этажа расположения<sup>17</sup>*

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

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

<sup>16</sup> Экспертная шкала, предложенная Василием Григорьевичем Мисовец ( юрист Страховой компании "Арка-Страхование", оценщик имущества в Бийске, партнер и ведущий эксперт Бюро оценки Лабрейт.Ру по оценке стоимости недвижимости. Автор многочисленных публикаций по оценке стоимости недвижимости, земельных участков, информационному и законодательному обеспечению оценочной деятельности в РФ), e-mail: misovets@hotmail.ru, labrate.ru/misovets.

<sup>17</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

*Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %<sup>18</sup>*

<b>Скидка на цены предложений</b>	<b>Среднее</b>	<b>Интервал</b>	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10	9,5	10,5
Высококлассные офисы (офисы классов А,В)	9,7	9,2	10,2
Высококлассная торговая недвижимость	9,2	8,7	9,7
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2	11,5	12,9
<b>Скидки на арендные ставки</b>	<b>Среднее</b>	<b>Интервал</b>	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4	7,9	8,9
Высококлассные офисы (офисы классов А,В)	8,2	7,6	8,7
Высококлассная торговая недвижимость	7,7	7,1	8,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5	9,9	11,2

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

- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же на стоимость влияет является ли объект недвижимости встроенным помещением, либо отдельно стоящим зданием.

*Соотношение стоимости и арендной ставки встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего здания (для офисно-торговых объектов)<sup>19</sup>*

<b>Показатель</b>	<b>Среднее</b>	<b>Доверительный интервал</b>	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,9
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

*Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от физического состояния<sup>20</sup>*

<b>Показатель</b>	<b>Среднее</b>	<b>Доверительный интервал</b>
-------------------	----------------	-------------------------------

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

<sup>19</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,7	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

*Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от состояния отделки<sup>21</sup>*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цен объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

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

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке офисно-торговых объектов<sup>22</sup>*

Площадь, кв.м.		Цена							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35

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

<sup>22</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,8	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1,00

Арендная ставка									
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	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

• Категория земель, разрешенное использование. Для каждой категории предусмотрен свой правовой режим, на основе которого и формируется стоимость земельных участков;

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке земельных участков под офисную застройку<sup>23</sup>*

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1,0-3,0	0,7	0,79	0,89	1	1,05
>3,0	0,66	0,76	0,85	0,95	1

*Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций<sup>24</sup>*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков в с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,12	1,34
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,08	1,32

<sup>23</sup> Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 2 - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, г. Нижний Новгород

<sup>24</sup> Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 2 - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, г. Нижний Новгород

*Корректировка на передаваемые имущественные права*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

*Корректировка на местоположении в пределах города*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Местоположение в пределах города			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	1	1
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,8	0,78	0,82
Спальные микрорайоны средне этажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

*Корректировка на торг<sup>25</sup>*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

<sup>25</sup> Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 2 - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, г. Нижний Новгород



## 14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 14.1 Выбор подходов оценки

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний<sup>26</sup>.

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

<sup>26</sup> ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

- определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.<sup>27</sup>

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.<sup>28</sup>

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

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

<sup>27</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

<sup>28</sup> ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.<sup>29</sup>

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>30</sup>

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

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

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

<sup>29</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

<sup>30</sup> ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

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

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

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

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

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

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

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

### **Выбор подходов.**

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

Рынок купли-продажи объектов, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода. В качестве объектов сравнения использовались предложения о продаже торгово-офисных зданий и помещений, расположенных в г. Москва.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

Доходный подход применяется при расчете рыночной стоимости объектов, как недвижимости, приносящей реальный доход собственнику в виде постоянных арендных платежей от сдачи имущества. Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.

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

## 14.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

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

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

Сравнительный подход представлен методом прямого сравнения продаж, поскольку на рынке достаточно данных для подбора объектов аналогов.

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

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

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

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

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

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

### *Краткая характеристика объектов – аналогов.*

Характеристика объекта	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г Москва, улица Бусиновская Горка, 2с3	г. Москва, Ленинградский проспект, 37к12	г Москва, Дмитровское ш., 81
Общая площадь, кв.м	3 644,00	1 856,00	2 928,00
Стоимость, руб.	330 000 000	179 400 000	344 451 273
Характеристика объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	офисное, торговое	офисное, торговое	офисное, торговое
Источник	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomesch">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomesch</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1856_m_1776221">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1856_m_1776221</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pom">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pom</a>

	enie_3644_m_1477066932	373	eschenie_2928_m_1638156 208
Дополнительная информация	ТЦ "Бусиново", площадь 3644 м2. 3-х этажное здание и подвал. Первый этаж - 1476,8 кв.м, сдан полностью. Арендаторы: Пятерочка, Магнит, сетевая аптека, выпечка, мясной отдел. Арендный поток 3 млн.руб. в месяц с НДС. Второй этаж - 1672,2 кв.м, в процессе сдачи в аренду. При заполнении арендаторами всего здания доход составит не менее 5 млн.руб. в месяц. ЗУ 0,16 га под ТЦ в собственности.	Спецпредложение по цене! br /> Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 11380 кв. м. Описание объекта продажи (части ОСЗ): Назначение: нежилое. Фактическое использование: Офисное. Общая площадь: 1856,8 кв. м. Этаж расположения: подвал, 1,2. Площадь подвала: 463,2 кв. м. Площадь первого этажа: 855,1 кв. м. Площадь второго этажа: 538,5 кв. м. Вход в помещение: общий вход со двора. Наличие отделки, состояние: есть, стандарт. Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке: нет.	Тип помещения: встроенное Линия домов: первая Арендатор: World Gym Продажа готового бизнеса. Торговое помещение в комплексе ApartVille. Общая площадь помещения составляет 2928,1 кв.м.(1 этаж - 1796,2 кв.м., 2 эт.- 131,9 кв.м.). Отдельный вход с фасада, открытая планировка, высота потолков 3,5 метра, витринные остекление по фасаду. Арендатор: фитнес-клуб "Word Gym". Удобный доступ к МКАД и Большой Академической улице.Id: 95168
Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж	1 этаж, 2 этаж
Стоимость 1 кв.м. в руб.	90 559,82	96 659,48	117 640,46
Дата предложения	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.	июнь 2019 г.
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

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

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

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

<b>объект</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Местоположение, адрес	г. Москва, ленинградское шоссе, д. 47	г Москва , улица Бусиновская Горка, 2с3, Москва, Россия	г. Москва, Ленинградский проспект, 37к12	г Москва , Дмитровское ш. , 81
Общая площадь, кв.м	5 713,60	3 644,00	1 856,00	2 928,00
Стоимость, руб.		330 000 000,00	179 400 000,00	344 451 273,00
Характеристика объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	торгово-офисное	офисное, торговое	офисное, торговое	офисное, торговое
Стоимость 1 кв.м. в руб.		90 559,82	96 659,48	117 640,46
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Скорректированная, 1 кв.м. руб.		90 559,82	96 659,48	117 640,46
<b>Тип объекта</b>	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 559,82	96 659,48	117 640,46
<b>Поправка на размер</b>		1	<b>0,98</b>	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 559,82	94 726,29	117 640,46
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 559,82	94 726,29	117 640,46
<b>Состояние объекта</b>	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		<b>1,23</b>	<b>1,23</b>	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		111 388,58	116 513,34	117 640,46
Корректировка на этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж	1 этаж, 2 этаж
Корректировка		1,00	1,00	0,92



Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		90 559,82	94 726,29	108 311,57
<b>Коммуникации</b>	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		111 388,58	116 513,34	117 640,46
<b>Возможность торга</b>		есть	есть	есть
Корректировка		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		100 026,95	104 628,98	105 876,42
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
<b>Поправка на НДС</b>		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		100 026,95	104 628,98	105 876,42
Весовой коэффициент		0,357	0,286	0,357
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		103 430,91		
Рыночная стоимость объекта, руб.		590 962 848		

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

*Поправка на размер (площадь).*

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

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

**Фактор масштаба**

Площадь, кв.м.		Цена							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,1	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,8	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,9	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,9	0,94	0,98	1,00

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	5 713,60	3 644,00	1 856,00	2 928,00
Поправка на размер		1	<b>0,98</b>	1

*Поправка на физическое состояние, отделку.*

*Физическое состояние объекта*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,7	0,73

*Состояние отделки*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цен объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние объекта	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,23	1,23	1

*Поправка на этаж расположения*

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж	подвал, 1 этаж, 2 этаж	1 этаж, 2 этаж
Поправка на этаж расположения		1,00	1,00	$((0,73+0,85)/2)*0,33+1*0,33+1*0,33=0,92$

*Скидка на торг.*

*Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %*

Скидка на цены предложений	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10	9,5	10,5
Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	9,7	9,2	10,2
Высококласная торговая недвижимость	9,2	8,7	9,7
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2	11,5	12,9

*Весовой коэффициент*

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

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

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

$n$  – количество аналогов.

### **Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного**

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

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

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

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

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

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

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

<b>Наименование параметра</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Местоположение	г. Москва, ш. Ленинградское, д. 47	г. Москва, улица Зорге, 5с7	г. Москва, Маяковская	г. Москва, Петровско-Разумовская
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация	Получены ТУ: водопотребление, водоотведение, пожаротушение, электроснабжение	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5)	Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств.	коммерческого назначения	коммерческого назначения
Цена предложения, руб.		24 000 000	450 000 000	500 000 000
Площадь, кв.м.	8 100	1 100,00	25 000,00	40 000,00
Дата предложения		май, 2019 г.	апрель, 2019 г.	июнь, 2019 г.
Описание		Продажа земельного участка с ГПЗУ в Москве.	Участок для застройки в центре Москвы в районе Садового Кольца, 1я	Продается крупный участок в Москве - 4га, возможна реализация крупного

		<p>Характеристики имущества:          САО Москва ул. Зорге вл.5          Общая площадь :11,04 сот.          Предусмотрено строительство здания площадью 2300м2          Все центральные коммуникации на границе участка          Кадастровый номер: 77:09:0005005:1013          Выполненный комплекс работ:          1. Получен обновлённый ГПЗУ на 5000м2          2. Разработана концепция и АГР          3. Получены ТУ: водопотребление, водоотведение, пожаротушение, электроснабжение (150кВт)          4. Подписан договор на проведение инженерных изысканий.          5. Разработано 60% проектной документации.          6. Произведена подготовка участка (расчистка)          7. Установлен забор и ворота.          8. Выполнен проект организации строительства.          9. По временной схеме подведено электричество и водоснабжение.          Вид разрешённого использования:          Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств.          На участке предусмотрено строительство 4-х этажного здания площадью до 2300 кв.м. Все центральные коммуникации имеются на границе участка. кадастровый номер: 77:09:0005005:1013          Участок в аренде с ДГИМ на 2.8 года. За это время необходимо построить здание, ввести его в эксплуатацию и зарегистрировать право собственности.</p>	<p>линия домов, возможны варианты жилого/нежилого строительства</p>	<p>инвестиционно-девелоперского проекта</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

		<p>В дальнейшем заключается долгосрочный договор аренды земельного участка на 49 лет, с приоритетной пролонгацией и ценой аренды в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка.</p> <p>Транспортная доступность: Земельный участок расположен в одном из самых престижных и востребованных районов Москвы, на Ходынке. Непосредственная близость к крупным транспортным узлам, таким как станция метро Хорошово(450м), Полежаевская(600м), МЦК Зорге, ТТК - обеспечивают превосходную транспортную доступность.</p> <p>Удобные выезды на ключевые магистрали – Ленинградский проспект, Звенигородское и Хорошевское шоссе.</p> <p>Условия продажи: 1.) Вышеуказанный участок продаётся за 17 млн. руб. 2.) Продажа этого же объекта со всей разрешительной документацией (включая разрешение на строительство) составляет 24 млн руб</p>		
Источник		<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1162845424">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1162845424</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_950070486">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_950070486</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_883320969">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_883320969</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб.		21 818,18	18 000,00	12 500,00
Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Поправка на передаваемые права</b>		<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		18 545,45	15 300,00	10 625,00
<b>Поправка на категорию земель, разрешенное использование</b>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		18 545,45	15 300,00	10 625,00
<b>Коэффициент зависимости удельной цены от площади</b>	0,78	0,99	0,68	0,64
<b>Поправка на площадь</b>		<b>0,79</b>	<b>1,15</b>	<b>1,21</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		14 565,30	17 535,39	12 889,96
Местоположение	Районы крупных автомагистралей города	Промзоны	Центры административных районов	Районы крупных автомагистралей города
Коэффициент	0,74	0,65	0,87	0,74
<b>Поправка на местоположение</b>		<b>1,14</b>	<b>0,85</b>	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		16 582,03	14 915,16	12 889,96
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация	ТУ получены	Отсутствует	Отсутствует
<b>Поправка на коммуникации</b>		<b>1,17</b>	<b>1,42</b>	<b>1,42</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 341,28	21 121,36	18 253,47
Наличие свободного подъезда к участку		Свободный	Свободный	Свободный
<b>Поправка на наличие</b>		1,00	1,00	1,00



<b>свободного подъезда к участку</b>				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		19 341,28	21 121,36	18 253,47
<b>Поправка на торг(соотношение цена/предложение)</b>		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		17 368,47	18 966,98	16 391,62
Весовой коэффициент		0,32	0,32	0,36
Скорректированная цена 1 кв.м.,руб.		17 533,40		
Оцениваемая площадь, кв.м, доля в праве 668/1000		5 411,30		
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>94 878 488</b>		

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

- категория земель и разрешенное использование – все объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов и имеют коммерческое назначение;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;

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

*Корректировка на передаваемые имущественные права*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые права	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Поправка на передаваемые права</b>		<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>

*Корректировка на местоположении в пределах города*

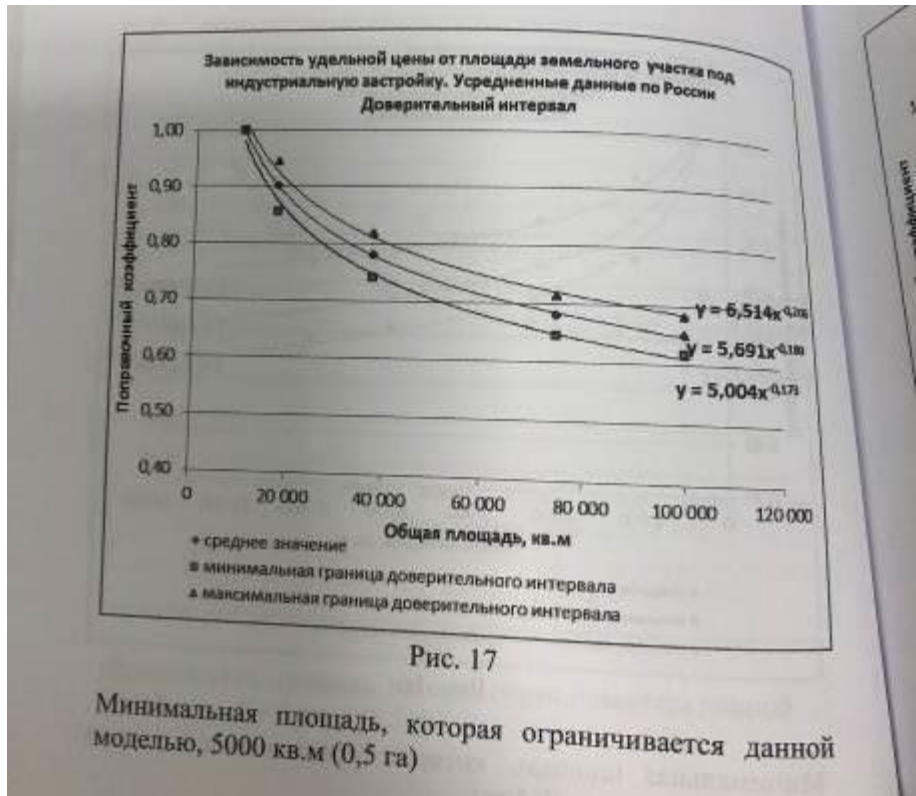
Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Местоположение в пределах города			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1	1	1
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,8	0,78	0,82
Спальные микрорайоны средне этажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Районы крупных автомагистралей города	Промзоны	Центры административных районов	Районы крупных автомагистралей города
<b>Коэффициент</b>	0,74	0,65	0,87	0,74
<b>Поправка на</b>		<b>1,14</b>	<b>0,85</b>	1,00

местоположение				
----------------	--	--	--	--

*Фактор масштаба по цене предложений и арендной ставке земельных участков*

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади



Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	8 100	1 100,00	25 000,00	40 000,00
<b>Коэффициент зависимости удельной цены от площади</b>	0,78	0,99	0,68	0,64
<b>Поправка на площадь</b>		<b>0,79</b>	<b>1,15</b>	<b>1,21</b>

*Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций*

Пояснения к выбору корректировок на коммуникации:

1. При наличии ТУ на подключение коммуникаций, корректировка берется по минимальному значению.

2. Корректировка на наличие или отсутствие коммуникаций у аналогов вводится, используя минимальное значение из диапазона, если в объявлении указано, что коммуникации проходят непосредственно по границе участка и, используя среднее значение, при отсутствии информации о коммуникациях в объявлении (предполагая, что необходимо подведение коммуникаций).

3. При наличии (отсутствии) у аналога только части коммуникаций из «водоснабжении и канализации» оценщик вводит корректировку на уровне минимального значения из предложенного в таблице диапазона.

*Отношение цен и арендных ставок земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций<sup>32</sup>*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков в с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,12	1,34
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,08	1,32

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация	ТУ получены	Отсутствует	Отсутствует
<b>Поправка на коммуникации</b>		<b>1,08*1,08=1,17</b>	<b>1,19*1,19=1,42</b>	<b>1,19*1,19=1,42</b>

*Корректировка на торг<sup>33</sup>*

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

*Весовой коэффициент*

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

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

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

$n$  – количество аналогов.

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 2 - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, г. Нижний Новгород

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 2 - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год, г. Нижний Новгород

### **14.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

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

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

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

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

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

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

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

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

ЧГД – чистый операционный годовой доход,

R – годовая ставка капитализации.

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

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

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

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

$$ЧГД = ДВД - ОР, \text{ где:}$$

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

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

ДВД = ПВД - Потери

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

ПВД = Сар x S, где:

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

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

#### **Расчет чистого годового операционного дохода.**

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

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

Наилучшее использование объекта оценки – торгово-офисное. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве торгово-офисных площадей.

Объектами сравнения являются объекты торгово-офисное назначения, расположенные в г. Москва.

**Краткая характеристика объектов – аналогов**

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ленинградское шоссе, д. 47	Россия, Москва, Речной вокзал, Ленинградское шоссе, 71 Г с 2, Левобережный, Москва	Москва, Дмитровское шоссе, 81	Москва, Нарвская ул., 6, стр. 2
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение помещений	торгово-офисное	торгово-офисного	торгово-офисного	офисное
Площадь, сдаваемая в аренду	5 713,60	3 100,00	2 500,00	5 886,00
Описание		<p>Лот 34221 Офис. 10 мин. трансп. от м. Речной вокзал. Бизнес-центр класса "B+" общей площадью 19 418 м2 расположен в Левобережном районе САО г. Москвы. Транспортная доступность обеспечена близостью к МКАД и Ленинградскому шоссе. Презентабельная входная группа и места общего пользования. Красивый атриум в Здании. Развитая инфраструктура на территории бизнес-центра: столовая, кафе, магазин, конференц-залы. Здание оборудовано подземным паркингом на 340 машиномест. Бесплатная наземная парковка у Здания. Для Арендаторов бизнес-центра предусмотрены шаттл-басы до станции метро "Войковская" и "Алтуфьево". Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ.</p>	<p>Помещение под медицинский центр в Комплексе Апартовиль, первая линия Дмитровского шоссе, в 300 метрах от метро Селигерская, парковка, одна для естественного освещения, вывеска над входом, круглосуточная работа, свободная планировка, можно сделать кабинетную нарезку, под отделку, отдельный лифт, лестница, подведены все необходимые коммуникации, электроэнергия 100-200кВт, возможна площадь следующих вариантов 880кв м, 2000кв м, 2600кв м. Прямая долгосрочная аренда.</p>	<p>Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре Нарвская 6, стр. 2 площадью 5886 кв.м., класс здания B+. Офис расположен на 1 этаже. Помещение сдается без отделки. Прямое предложение от Собственника!</p>

		<p>Парковка: подземная, наземная. Лифты: 4 (Schindler). Провайдеры: Ростелеком, Билайн. Инфраструктура: столовая, кафе, конференц-залы. Вакантные площади: Этаж 4 - 1039 м2. Этаж 5 - 1037 м2. Этаж 6 - 1037 м2. Помещения кабинетной планировки с качественной офисной отделкой (ковролин, стеклянные перегородки, СКС). Арендная ставка: 16 000 руб/м2/год, включая НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно. Парковка в подземном паркинге по 8000 руб/место/месяц, не включая НДС.</p>		
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж	4 этаж, 5 этаж, 6 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние, отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
Источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640">https://www.domofond.ru/kommercheskaya_nedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1120284587">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1120284587</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_5886_kv.m._ot_sobstvennika_1782386528">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_5886_kv.m._ot_sobstvennika_1782386528</a>
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		1 333,33	1 666,00	1 180,56



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

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

**Расчет арендной ставки.**

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, ленинградское шоссе, д. 47	Россия, Москва, Речной вокзал, Ленинградское шоссе, 71 Г с 2, Левобережный, Москва	Москва, Дмитровское шоссе, 81	Москва, Нарвская ул., 6, стр. 2
Назначение помещений	торгово-офисное	торгово-офисного	торгово-офисного	офисное
Общая площадь, кв.м.	5 713,60			
Площадь, сдаваемая в аренду		3 100,00	2 500,00	5 886,00
Описание		<p>Лот 34221 Офис. 10 мин. трансп. от м. Речной вокзал. Бизнес-центр класса "В+" общей площадью 19 418 м2 расположен в Левобережном районе САО г. Москвы. Транспортная доступность обеспечена близостью к МКАД и Ленинградскому шоссе. Презентабельная входная группа и места общего пользования. Красивый атриум в Здании. Развитая инфраструктура на территории бизнес-центра: столовая, кафе, магазин, конференц-залы. Здание оборудовано подземным паркингом на 340 машиномест. Бесплатная наземная парковка у Здания. Для Арендаторов бизнес-центра предусмотрены шаттл-басы до станции метро "Войковская" и "Алтуфьево". Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа, круглосуточная</p>	<p>Помещение под медицинский центр в Комплексе Апартивиль, первая линия Дмитровского шоссе, в 300 метрах от метро Селигерская, парковка, одна для естественного освещения, вывеска над входом, круглосуточная работа, свободная планировка, можно сделать кабинетную нарезку, под отделку, отдельный лифт, лестница, подведены все необходимые коммуникации, электроэнергия 100-200кВт, возможна площадь следующих вариантов 880кв м, 2000кв м, 2600кв м. Прямая долгосрочная аренда.</p>	<p>Сдается в аренду офисное помещение в бизнес-центре Нарвская 6, стр. 2 площадью 5886 кв.м., класс здания В+. Офис расположен на 1 этаже. Помещение сдается без отделки. Прямое предложение от Собственника!</p>

		охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 4 (Schindler). Провайдеры: Ростелеком, Билайн. Инфраструктура: столовая, кафе, конференц-залы. Вакантные площади: Этаж 4 - 1039 м2. Этаж 5 - 1037 м2. Этаж 6 - 1037 м2. Помещения кабинетной планировки с качественной офисной отделкой (ковролин, стеклянные перегородки, СКС). Арендная ставка: 16 000 руб/м2/год, включая НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно. Парковка в подземном паркинге по 8000 руб/место/месяц, не включая НДС.		
Источник информации		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskay_anedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640">https://www.domofond.ru/kommercheskay_anedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1120284587">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1120284587</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_5886_kv.m._ot_sobstvennika_1782386528">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_5886_kv.m._ot_sobstvennika_1782386528</a>
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		1 333,33	1 666,00	1 180,56
<b>Поправка на размер</b>		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1333,33	1666,00	1180,56
<b>Состояние, отделка</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
Поправка на состояние и отделку		1	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>
Скорректированная арендная ставка		1333,33	2165,80	1534,72
<b>Наличие коммуникаций</b>	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые

Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1333,33	2165,8	1534,722664
<b>Тип объекта</b>	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1333,33	2165,80	1534,72
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж	4 этаж, 5 этаж, 6 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		<b>0,99</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
Скорректированная арендная ставка		1324,40	1851,11	1311,73
<b>Поправка на торг</b>		<b>0,92</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>
Скорректированная арендная ставка		1213,15	1695,62	1201,54
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
<b>Поправка на НДС</b>		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1213,15	1695,62	1201,54
<u>Весовой коэффициент</u>		0,38	0,31	0,31
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год		1360,29		

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

*Поправка на размер (общую площадь).*

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

Корректировка по данному параметру рассчитывалась на основе экспоненциальной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

*Фактор масштаба*

Арендная ставка									
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	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сдаваемая в аренду	5 713,60	3 100,00	2 500,00	5 886,00
Поправка на размер		1	1	1

*Поправка на физическое состояние и состояние отделки*

*Физическое состояние*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

*Состояние отделки*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние, отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки
Поправка на состояние и отделку		1	1,30	1,30

*Поправка на этаж расположения*

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж	4 этаж, 5 этаж, 6 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка на этаж расположения		$0,33*0,85+0,33*1,16+0,33*1=0,99$	$0,33*0,73+0,33*1+0,33*0,86=0,85$	$0,33*0,73+0,33*1+0,33*0,86=0,85$

*Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %*

Скидки на арендные ставки	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4	7,9	8,9
Высоко классные офисы (офисы классов А,В)	8,2	7,6	8,7
Высококласная торговая недвижимость	7,7	7,1	8,2
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5	9,9	11,2

*Весовой коэффициент*

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

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

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

$n$  – количество аналогов.

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

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

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

	учетом округления)		
5 713,60	1360,29	16 323,52	93 266 074,25

### **Определение действительного валового дохода (ДВД)**

ДВД = ПВД - Потери

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

Величина потерь зависит от следующих факторов:

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

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

Процент недозагрузки при сдаче офисно-торговых объектов в аренду составляет от 10,4%-11,7%<sup>34</sup>. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 11,1% (экспертно).

### *Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду*

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
93 266 074,25	0,111	82 913 540,01

### **Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).**

ЧГД = ДВД – ОР

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

Операционные расходы при сдаче офисно-торговых объектов в аренду составляет от 16,3%-19,3%<sup>35</sup>. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 17,8% (экспертно).

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

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
82 913 540,01	0,178	68 154 929,89

<sup>34</sup>Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

<sup>35</sup>Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год

### ***Расчет коэффициента капитализации***

Значение величины текущей доходности для офисно-торговых объектов составляет от 11% до 11,8%<sup>36</sup>, в данном случае к расчету принимается значение 11,4%. (экспертно).

### **Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

<b>ЧГД, руб.</b>	<b>Ставка капитализации R, доли</b>	<b>Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.</b>
68 154 929,89	0,114	597 850 262,18

---

<sup>36</sup>Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год



## 15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объектов оценки была рассмотрена возможность применения трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47. <sup>37</sup>	Не применялся	597 850 262	590 962 848
В том числе право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м	Не применялся	Не применялся	94 878 488

С целью определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, проводится обобщение (согласование) результатов, рассчитанных различными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, путем взвешивания, т. е. учитывая вес полученных результатов по каждому подходу в итоговой стоимости объекта.

Целью сведения и обобщения всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к оцениваемому объекту, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Основные критерии, по которым сравниваются методы, следующие:

1. Способность учитывать действительные намерения, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца.
2. Тип, качество, полнота и достоверность информации, на основе которой проводился анализ.
3. Способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка.
4. Способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.
5. Допущения, принятые в расчетах.

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объекта оценки.

Критерии согласования	Затратный	Доходный	Сравнительный
-----------------------	-----------	----------	---------------

<sup>37</sup> В том числе рыночная стоимость права аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м.. Земельный участок НДС не облагается.

	<b>подход</b>	<b>подход</b>	<b>подход</b>
<b>Достоверность информации</b>	Не применялся	0,5	0,5
<b>Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка</b>	Не применялся	0,5	0,5
<b>Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя</b>	Не применялся	0,5	0,5
<b>Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания</b>	Не применялся	0,5	0,5
<b>Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость</b>	Не применялся	0,5	0,5
<b>Допущения, принятые в расчетах</b>	Не применялся	0,5	0,5
<b>Итоговый вес подхода</b>	Не применялся	0,5	0,5

**Таким образом, согласованная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составит:**

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС <sup>38</sup>
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход		
Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж расположения: подвал, этаж №1, этаж №2, общая площадь 5713,6 кв.м., кадастровый номер: 77:00:0000000:67839, местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.	Не применялся	597 850 262	590 962 848	Не применялся	0,5	0,5	594 406 555	511 151 877
В том числе право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5), площадью 8100 кв. м., кадастровый номер 77:09:0001004:49, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 47, доля в праве 668/1000, оцениваемая площадь 5 411,3 кв.м	Не применялся	Не применялся	94 878 488	Не применялся	Не применялся	1	94 878 488	Не применялся

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

<sup>38</sup> Земельный участок, включенный в стоимость объекта оценки НДС не облагается

594 406 555 (Пятьсот девяносто четыре миллиона четыреста шесть тысяч пятьсот пятьдесят пять) рублей, с учетом НДС<sup>41</sup>

511 151 877 (Пятьсот одиннадцать миллионов сто пятьдесят одна тысяча восемьсот семьдесят семь) рублей, без учета НДС<sup>42</sup>

Директор  
ООО «Консалтинг-Спектр»

Специалист-оценщик



Стенякина О.А.

Мартынова Э.В.

<sup>41</sup> Земельный участок, включенный в стоимость объекта оценки НДС не облагается

<sup>42</sup> Земельный участок, включенный в стоимость объекта оценки НДС не облагается

## 16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

### Законодательно-методическое обеспечение

#### Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цель оценки и виды стоимости», №3 «Требования к отчету об оценке», №7 «Оценка недвижимости».
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)

#### Печатные издания:

4. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008
5. Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год
6. Справочник оценщика недвижимости – 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год
7. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год
8. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, часть 2. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018 год

#### Данные информационных серверов Internet:

ru.wikipedia.org/wiki, maps.rosreestr.ru – портал услуг Публичная кадастровая карта,;  
www.gipernn.ru и т.д.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,  
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**

Земельный участок													
<small>(вид объекта недвижимости)</small>													
Лист №: Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____												
13.04.2018 № 77/100/079/2018-5550	Всего разделов: _____												
Кадастровый номер:	77:09:0001004:49												
4.1.3	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>20.10.2015</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77-77/009-77/009/063/2015-209/2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с даты государственной регистрации до 13.05.2053</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Фирма ГЕЛИОТ", ИНН: 7707301005, ОГРН: 1027739154211</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 27.08.2015 №М-09-026501</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	20.10.2015	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/063/2015-209/2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с даты государственной регистрации до 13.05.2053	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма ГЕЛИОТ", ИНН: 7707301005, ОГРН: 1027739154211	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 27.08.2015 №М-09-026501
вид:	Аренда												
дата государственной регистрации:	20.10.2015												
номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/063/2015-209/2												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с даты государственной регистрации до 13.05.2053												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Фирма ГЕЛИОТ", ИНН: 7707301005, ОГРН: 1027739154211												
основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 27.08.2015 №М-09-026501												
4.1.4	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда, г. Москва, шоссе Ленинградское, вл. 47, кад. № 77:09:0001004:49, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: проектирование, строительство и дальнейшая эксплуатация первой очереди многофункционального общественного торгово-рекреационного и делового комплекса общей площадью 7718, 5, общая площадь 8100 кв. м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>25.02.2016</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77-77/009-77/009/071/2016-239/2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>по 13.05.2053</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "КВАДРА", ИНН: 7701400289, ОГРН: 1147746755837</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 25.01.2016 №М-09-026501</td> </tr> </table>	вид:	Аренда, г. Москва, шоссе Ленинградское, вл. 47, кад. № 77:09:0001004:49, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: проектирование, строительство и дальнейшая эксплуатация первой очереди многофункционального общественного торгово-рекреационного и делового комплекса общей площадью 7718, 5, общая площадь 8100 кв. м	дата государственной регистрации:	25.02.2016	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/071/2016-239/2	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 13.05.2053	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "КВАДРА", ИНН: 7701400289, ОГРН: 1147746755837	основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 25.01.2016 №М-09-026501
вид:	Аренда, г. Москва, шоссе Ленинградское, вл. 47, кад. № 77:09:0001004:49, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: проектирование, строительство и дальнейшая эксплуатация первой очереди многофункционального общественного торгово-рекреационного и делового комплекса общей площадью 7718, 5, общая площадь 8100 кв. м												
дата государственной регистрации:	25.02.2016												
номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/071/2016-239/2												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 13.05.2053												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "КВАДРА", ИНН: 7701400289, ОГРН: 1147746755837												
основание государственной регистрации:	Соглашение о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора предоставляемого правообладателям зданий, сооружений (помещений в них), расположенных на земельном участке от 25.01.2016 №М-09-026501												
4.1.5	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.12.2016</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77-77/009-77/009/054/2016-2909/1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>до исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой не позднее 24 мая 2019 года включительно.</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>"МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (публичное акционерное общество), ИНН: 7734202860, ОГРН: 1027739555282</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор залога недвижимости (ипотеки) от 28.10.2016 №124807/16; Кредитный договор от 27.05.2016 №1248/16</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	29.12.2016	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/054/2016-2909/1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой не позднее 24 мая 2019 года включительно.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	"МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (публичное акционерное общество), ИНН: 7734202860, ОГРН: 1027739555282	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 28.10.2016 №124807/16; Кредитный договор от 27.05.2016 №1248/16
вид:	Ипотека												
дата государственной регистрации:	29.12.2016												
номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/054/2016-2909/1												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой не позднее 24 мая 2019 года включительно.												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	"МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (публичное акционерное общество), ИНН: 7734202860, ОГРН: 1027739555282												
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотеки) от 28.10.2016 №124807/16; Кредитный договор от 27.05.2016 №1248/16												
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1													
<small>(подпись, наименование должности)</small>													
М.П.													
Васин В. В.													
<small>(подпись, фамилия)</small>													



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 19.11.2017№ 00-00-4001/5795/2017-1758

На основании запроса от 16.11.2017, поступившего на рассмотрение 16.11.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Квадра", ИНН: 7701400289, ОГРН: 1147746755837; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Фридриха Энгельса, д 31/35 в период с 01.07.2014 по 16.11.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	77:00:0000000:67839	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, ш Ленинградское, д 47	
	Площадь:	5713, 6 кв. м	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.08.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-09/016/2014-587	
	основание государственной регистрации:	Решение № 2 от 10.07.2014 участника Общества с ограниченной ответственностью "КВАДРА".; Акт приемки-передачи имущества в Уставной капитал Общества с ограниченной ответственностью "КВАДРА" от 11.07.2014	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, шоссе Ленинградское, д.47, весь объект
		номер государственной регистрации:	77-77-04/054/2014-352
	1.3.2.	вид:	Аренда, весь объект, весь объект, подвал, помещение I, ком. 27 - 88; 1 этаж, помещение I, ком. 22 - 61, 61а, 62 - 92; 2 этаж, помещение I, ком. 14 - 56, общей площадью 5 713, 6 кв.м.
		номер государственной регистрации:	77-77-09/020/2014-393



## ДОГОВОР аренды нежилого помещения

22 Августа 2014 г.

г. Москва

**Общество с ограниченной ответственностью «КВАДРА»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Углова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Фитнес клуб «Зебра на Ленинградке»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Рошупкина Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а совместно именуемые «Сторонь», или «Сторона» соответственно, заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Термины и толкование.

1.1. **Арендная плата** – денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением на условиях настоящего Договора. Сумма арендной платы не включает оплату коммунальных услуг (водоснабжение, канализация, подача тепловой энергии и т.д.), эксплуатационных расходов, прочих расходов по содержанию Помещения, плату за электроэнергию, плату за международные и междугородные звонки, абонентскую плату за выделенные телефонные линии, охрану Помещения.

1.2. **Здание** - первая очередь многофункционального общественного торгово-рекреационного и делового комплекса в составе Национального теннисного центра им. Хуана Антония Самаранча по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 47.

1.3. **Помещение** (Арендуемое помещение) – часть нежилого помещения, расположена на этажах: подвал, этаж 1, этаж 2, находящееся в Здании по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 47, общей площадью 5 713,6 (Пять тысяч семьсот тринадцать 60/100) кв.м., кадастровый/условный номер 77:00:0000000:67839 на основании обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», являющееся объектом аренды по настоящему Договору.

1.4. Арендуемое помещение принадлежит ООО «КВАДРА» на праве собственности, на основании Решения № 2 от 10.07.2014 участника Общества с ограниченной ответственностью «КВАДРА», Акта приемки-передачи имущества в Уставный капитал Общества с ограниченной ответственностью «КВАДРА» от 11.07.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 22 Августа 2014 года сделана запись регистрации № 77-77-09/016/2014-587, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 22.08.2014 г. года бланк 77-АР № 789647, выданным Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.5. **Арендодатель** – ООО «КВАДРА» (ИНН 7701400289, КПП 770101001).

1.6. **Арендатор** – ООО «Фитнес клуб «Зебра на Ленинградке» ИНН 7743842698, КПП 774301001, ОГРН 1127746055205.

1.7. **Коммунальные услуги** – услуги, оказываемые владельцам здания, в котором находится Помещение, городскими эксплуатационными службами, в том числе по обеспечению электроснабжением, теплоснабжением и хозяйственно-бытовому водоснабжению и пр.

1.8. **Эксплуатационные расходы** – затраты по договору с эксплуатирующей организацией по выбору Арендодателя.

1.9. **Регистрирующий орган** – орган, осуществляющий государственную регистрацию договора аренды.

1.10. **Оборудование Арендатора** – оборудование и инвентарь, необходимые для ведения хозяйственной деятельности Арендатора, смонтированные, установленные или находящиеся в Помещении для его использования в соответствии с целевым назначением.

1.11. **Акт приема-передачи Помещения** – документ, подтверждающий факт передачи Помещения Арендатору, составленный Сторонами, а также документ, свидетельствующий о возврате Помещения Арендодателю по окончании (прекращении) срока аренды, составленный Сторонами. Форма Акта приема-передачи Помещения согласована сторонами и является неотъемлемой частью Договора (Приложение №2).



- 1.12. **Приложения** – указанные в тексте настоящего Договора Приложения к нему, являющиеся его неотъемлемой частью. Приложения номеруются по мере их составления.
- 1.13. **Технические помещения** – часть арендуемого Помещения, в котором расположено инженерное оборудование (венткамера, электропитовая, насосная холодильной станции и прочие), предназначенное для обслуживания арендуемого помещения и не приспособленные для коммерческого использования.
- 1.14. **Названия параграфов**, глав и нумерация пунктов в настоящем договоре используются для удобства прочтения, самостоятельной смысловой нагрузки не несут.
- 1.15. **Срок аренды** – временной период продолжительностью до 14 января 2020 года, на который Помещение передается в пользование Арендатору, исчисляемый с момента фактической передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи помещения.
- 1.16. **НДС** – налог на добавленную стоимость по ставке, установленной действующим законодательством РФ.
- 1.17. **Переписка** – письменное уведомление (отправление информация) считается направленной надлежащим образом, если составлено в письменном виде, подписано полномочным представителем и вручено полномочному представителю и/или отправлено по почте, заказным отправлением с уведомлением о доставке.
- 1.18. **Строительные работы и/или СМР** – комплекс строительно-монтажных работ, проводимых Арендатором, по созданию неотделимых и делимых улучшений, а именно: по отделке, техническому оснащению помещения инженерными системами, технологическим оборудованием, мебелью и т.д.
- 1.19. **Акт приемки Строительных работ** – двусторонний Акт, подписываемый Сторонами в подтверждение факта окончания Строительных работ. Актом утверждается перечень неотделимых улучшений Помещения и/или Здания, произведенных Арендатором в процессе выполнения Строительных работ. Подписание указанного Акта не влечет перехода права собственности на созданные неотделимые улучшения.
- 1.20. **Все дополнительные соглашения** к договору, в случае их составления в надлежащей форме, являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 1.21. **Отделимые улучшения арендованного имущества** - самостоятельные вещи, которые можно использовать отдельно от арендуемого помещения.
- 1.22. **Неотделимые улучшения арендованного имущества** - Неотделимыми признаются улучшения, которые нельзя отделить от арендуемого помещения без вреда для него.

## 2. Предмет договора.

- 2.1. По настоящему договору Арендодатель предоставляет Арендатору во временное возмездное пользование нежилое Помещение общей площадью 5 713,6 (Пять тысяч семьсоттринадцать 60/100) кв.м., кадастровый/условный номер 77:00:0000000:67839, находящееся в Здании, расположенном по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 47. Кадастровый паспорт и экспликация с указанием всех помещений, в т.ч. технических, вспомогательных, расположение лестниц, дверей, окон являются Приложением № 1 к настоящему Договору.
- Право на передачу Помещения в субаренду в рамках настоящего Договора не предусмотрено.
- 2.2. Помещение передается Арендатору для ведения коммерческой деятельности с целью размещения спортивно-оздоровительного комплекса, включая косметологические и медицинские услуги (за исключением венерологии), осуществляющего свою деятельность под товарным знаком «Зебра». Если для использования Помещения в вышеперечисленных целях требуются какие-либо лицензии и/или разрешения, Арендатор за свой счет в установленном порядке получает и продлевает такие лицензии и/или разрешения.
- 2.3. Арендодатель гарантирует, что право на Помещение принадлежит ему на законных основаниях. Арендодатель уведомляет Арендатора о том, что Помещение передано или будет передано в ипотеку (залог) в пользу Акционерного общества «Риетуму Банка» (Akciju sabiedriba "Rietumu Banka"), единый регистрационный номер 40003074497, адрес: улица Весетас, дом 7, город Рига, Латвийская Республика, LV-1013, Арендатор подтверждает свое согласие с вышеуказанным, а также подтверждает то, что полностью понимает все возможные последствия вышеуказанного.



2.4. Помещение № 58, расположенное на 1 этаже арендуемого помещения, общей площадью 10,8 кв.м., с письменного согласия Арендодателя, может использоваться Арендатором в качестве места его нахождения (юридического адреса). По истечении срока действия Договора, при прекращении его по любым иным основаниям, предусмотренным Договором или законом, Арендатор обязуется в срок не более 10 (Десять) дней с момента прекращения Договора обратиться в регистрирующий орган и внести изменения в свои учредительные документы, исключив сведения об адресе предоставленного по настоящему Договору нежилого помещения № 58 из ЕГРЮЛ. Данный срок Стороны признают достаточным для того, чтобы Арендатор смог подыскать новое помещение для использования под юридический адрес и оформить изменения в учредительные документы. Стороны признают, что обязанность Арендатора внести изменения в учредительные документы в связи со сменой юридического адреса после прекращения действия настоящего Договора и право Арендодателя требовать от него ее исполнения, направлены на обеспечение достоверности сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ, на защиту прав Арендодателя и не ущемляют прав и законных интересов Арендатора.

### 3. Арендная плата, порядок расчетов.

3.1. Ставка арендной платы по Договору аренды составляет **10 890,00** (Десять тысяч восемьсот девяносто) рублей 00 копеек за 1 кв.м. в год из расчета общей площади Помещения, НДС не облагается, в связи с применением Упрощенной системы налогообложения (гл. 21 НК РФ «Упрощенная система налогообложения»). Кадастровый паспорт является Приложением № 1 к настоящему Договору.

Подписание дополнительного соглашения об изменении арендной Ставки не требуется. Основанием для изменения Ставки арендной платы является письменное уведомление Арендодателя.

3.1.1. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно до **5-го числа каждого месяца вперед авансом 100%**. Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг не включена в ставку арендной платы и оплачивается в следующем порядке:

- Коммунальные расходы оплачиваются Арендатором по действующим ставкам (тарифам), установленным поставщиками (операторами, подрядчиками и пр.) услуг (работ, материалов, оборудования) без дополнительных начислений, за исключением налогов и сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ. Оплата производится авансовым платежом на основании счета Арендодателя до 5-го числа каждого месяца. По результатам полученных итоговых данных за месяц от ресурсоснабжающих организаций, Стороны производят соответствующие взаиморасчеты: Арендатор доплачивает стоимость коммунальных услуг в течение 5-и дней с даты получения счета от Арендодателя или сумма излишне оплаченного аванса переходит на следующий месяц;

- Эксплуатационные расходы, в виде уборки прилегающей территории. При подписании настоящего договора Арендодатель передает по Акту приема-передачи прилегающую территорию.

Стороны договариваются, что права требований Арендодателя в рамках настоящего Договора по уплате любых платежей со стороны Арендатора передаются в залог в пользу АО «Риетуму Банка». Арендатор подтверждает свое согласие с вышеуказанным, а также подтверждает то, что полностью понимает все возможные последствия вышеуказанного.

3.2. Начиная с 01 Июля 2015 года и в каждый последующий годы Срока аренды Ставка арендной платы подлежит ежегодному увеличению (нарастающим итогом) 1 (один) на пять процентов.

С 01 июля 2015 года ставка арендной платы будет составлять - 11 434,5 рублей за 1 кв.м. в год;

С 01 июля 2016 года ставка арендной платы будет составлять - 12 006,23 рублей за 1 кв.м. в год;

С 01 июля 2017 года ставка арендной платы будет составлять - 12 606,54 рублей за 1 кв.м. в год;

С 01 июля 2018 года ставка арендной платы будет составлять - 13 236,87 рублей за 1 кв.м. в год;

С 01 июля 2019 года ставка арендной платы будет составлять - 13 898,71 рублей за 1 кв.м. в год;



Ставка арендной платы подлежит пересмотру не чаще одного раза в год по письменному уведомлению Арендодателя за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения Ставки арендной платы. Подписания дополнительных соглашений об изменении Ставки арендной платы по основаниям указанным в настоящем пункте не требуется.

3.2.1. Арендная плата, рассчитанная за период по 20 сентября 2014 года, внесению на расчетный счет Арендодателя не подлежит в связи с зачетом указанной Арендной платы как ранее внесенной Арендатором в пользу предыдущих Арендодателей.

3.3. Арендная плата за пользование Помещением, указанная в настоящем Договоре не включает в себя плату за пользование земельным участком и оплачивается дополнительно по ставкам, указанным в Договоре аренды земельного участка, пропорционально площади Арендуемого помещения по отношению к площади Здания. Стороны согласны, что данная величина составляет шестьдесят процентов. Стороны согласны, что при данном обстоятельстве Арендатор имеет право пользования частью земельного участка определяемой как шестьдесят процентов площади данного участка. Порядок использования и схему расположения Стороны определяют дополнительно. Оплата производится Арендатором ежемесячно в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента представления Арендодателем Арендатору соответствующего счета на оплату авансовым платежом. Размер ежемесячного авансового платежа составляет 1/3 часть ежеквартальной платы за пользование земельным участком, которая подлежит оплате в Департамент имущества города Москвы ежеквартальным авансовым платежом (в случае законно подтвержденного требования Департамента имущества города Москвы).

3.4. Арендатор обязан перечислить Арендодателю Обеспечительный депозит в сумме арендной платы за два месяца аренды, в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Договора. Указанный Обеспечительный депозит, в сумме 10 370 184 (Десять миллионов триста семьдесят тысяч сто восемьдесят) рублей, будет зачен в счет оплаты последнего месяца Срока аренды. Размер Обеспечительного депозита подлежит ежегодной индексации в соответствии с увеличением Ставки арендной платы.

Часть обеспечительного депозита в сумме 10 138 902 (Десять миллионов сто тридцать восемь тысяч девятьсот два) рубля, в т.ч. НДС (18%) на момент подписания настоящего Договора, была оплачена Арендатором ранее. Оставшаяся часть обеспечительного депозита в размере 231 282 (Двести тридцать одна тысяча двести восемьдесят два) рубля Арендодатель оплачивает Арендатору в срок до 10 сентября 2014 г.

3.5. Арендодатель имеет право удерживать из Обеспечительного депозита любые суммы, подлежащие уплате Арендатором в соответствии с условиями Договоров Аренды. В этом случае Обеспечительный депозит подлежит восполнению Арендатором до первоначального размера в течение 14 (четырнадцати) дней с даты удержания.

3.6. Начисление арендной платы осуществляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения по настоящему Договору.

3.7. Арендатор считается исполнившим обязанность по оплате с момента зачисления денежной суммы на расчетный счет Арендодателя.

#### 4. Права и обязанности Арендодателя.

4.1. Передать Помещение по Акту приема-передачи в течение трех рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

4.2. Обеспечить Арендатору возможность подключения Помещения к инженерным сетям Здания (которые могут быть временными коммуникациями с установлением временных систем индивидуального учета), в том числе к источникам электроэнергии, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;

4.3. В течение всего срока аренды Помещения, предоставлять Арендатору по его письменному запросу копии имеющихся у Арендодателя документов, писем и выдавать доверенности, необходимые Арендатору для получения разрешительной документации, связанной с использованием Арендуемого помещения по его Целевому назначению. Срок предоставления вышеуказанных документов не должен составлять более 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Арендатора письменного запроса, в случае если государственным органом не установлен иной срок для выдачи таких документов. В случае возникновения необходимости присутствия представителя Арендодателя в городских службах и организациях для получения



Арендатором разрешительной документации, Арендодатель обязан обеспечить присутствие своего представителя.

4.5. Арендодатель имеет право доступа в Помещение с целью его периодического осмотра. Осмотр может производиться в любое время с таким расчетом, чтобы не создавать неудобств Арендатору таким осмотром, за исключением чрезвычайных ситуаций, при которых Арендодатель может входить в Помещение без предварительного уведомления.

4.6. При обнаружении нештатной ситуации в Помещении Арендодатель вправе инициировать прекращение предоставления коммунальных услуг в случае, если дальнейшее предоставление таких услуг может повлиять на безопасность третьих лиц, находящихся в Здании и/или Помещении и/или будет выявлена угроза сохранности имущества Арендатора и/или Третьих лиц, находящихся в Здании и/или Помещении.

#### **5. Права и обязанности Арендатора.**

5.1. Арендатор имеет право круглосуточного доступа в Помещение в течение 7 (семи) дней в неделю на весь Срок аренды.

5.2. Арендатор имеет право требовать от Арендодателя подключения Помещения к инженерным сетям Здания (которые могут быть временными коммуникациями с установлением временных систем индивидуального учета), в том числе к источникам электроэнергии, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;

5.3. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет, по письменному согласованию с Арендодателем, осуществить в срок до 31.12.2015 года завершение строительно-монтажных работ по отделке, техническому оснащению инженерными системами, технологическим оборудованием Помещения.

5.4. Арендатор несет полную, в соответствии с действующим законодательством РФ, ответственность перед Арендодателем и/или третьими лицами за качество проведенных силами Арендатора Строительных работ, и за возможные последствия выявления (обнаружения) работ ненадлежащего качества, в том числе за причиненный ущерб оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Арендатора Арендодателю и/или третьим лицам.

5.5. Арендатор обязуется возместить убытки, причиненные Арендодателю и/или третьим лицам в результате некачественного проведения Строительных работ, а также в том случае, если эти работы не были предварительно согласованы с Арендодателем.

5.6. Любые неотделимые улучшения Помещения и/или Здания, произведенные Арендатором, ставшие результатом Строительных работ, переходят в собственность Арендодателя (или действующего собственника Помещения и/или Здания) с момента окончания Срока аренды и/или с момента расторжения настоящего Договора по любым причинам, указанным в Договоре. Неотделимые улучшения Помещения и/или Здания на основании данных Акта приемки строительных работ передаются в пользу Арендодателя по соответствующему Акту приема-передачи, с указанием полезного срока использования каждого неотделимого улучшения, с копиями документов, подтверждающих выполнение работ подрядчиками (акты по форме N КС-2 и справки по форме N КС-3) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания Срока аренды и/или с момента расторжения настоящего Договора по любым причинам, указанным в Договоре, а также Арендатор предоставляет счет-фактуру, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства, в сроки, установленные законодательством РФ. Стоимость неотделимых улучшений Помещения и/или Здания, произведенных Арендатором последнему не компенсируется. Не оформление вышеуказанных документов по вине Арендатора не лишает Арендодателя прав собственности в отношении любых неотделимых улучшений.

5.7. Стороны соглашаются разумно пользоваться своими правами, не только указанными в настоящем Договоре, но и предусмотренными действующим законодательством, и добросовестно выполнять свои обязательства.

5.8. Арендатор осуществляет государственную регистрацию договора аренды Помещения своими силами и за свой счет, при условии получения предварительного письменного согласия АО «Ристуму Банка».

#### **6. Сроки.**





6. Договор вступает в силу с момента подписания, подлежит обязательной государственной регистрации Договора в регистрирующем органе г. Москвы и действует в срок до 14 января 2020 года.

7. Стороны настоящего Договора определили, что Арендатор пользуется преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок по истечении срока действия Договора. Арендатор, имеющий намерение продлить Договор аренды, обязан уведомить об этом Арендодателя за 6 (Шесть) месяцев до истечения срока действия Договора аренды.

#### **7. Ответственность сторон.**

7.1. Стороны соглашаются, что за любое неисполнение своих обязательств, перечисленных в настоящем Договоре, они несут друг перед другом материальную ответственность, причем определение размера такой ответственности будет одинаково для любой из Сторон, не исполнившей свои обязательства надлежащим образом.

7.2. Уплата неустойки не освобождает ни одну из Сторон от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в натуре.

7.3. В той мере, в которой настоящим Договором не предусмотрено иное, произведенные Арендатором отдельные улучшения подлежат вывозу из Помещения при расторжении договора силами и за счет Арендатора не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора. В случае если при удалении отдельных улучшений Помещению или иному имуществу Арендодателя будет причинен ущерб, то Арендатор обязан возместить такой ущерб, а также возможные убытки Арендодателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета Арендодателя.

7.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством.

7.5. В случае неисполнения Арендатором обязательства по оплате Арендной платы и иных, предусмотренных настоящим договором аренды платежей, Арендатор несет ответственность в размере 0,1% (одной десятой) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки. Ответственность наступает в день, следующий за последним днем исполнения обязательства и прекращается в день, следующий за днем исполнения самого обязательства и выплаты санкций.

7.6. Произведенные Арендатором отдельные улучшения, являются собственностью Арендатора, подлежат вывозу из Помещения при расторжении Договора аренды силами и за счет Арендатора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора. В случае если при удалении отдельных улучшений Помещению, и / или иному имуществу Арендодателя будет причинен ущерб, то Арендатор обязан возместить такой ущерб, а также возможные убытки Арендодателя в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета Арендодателя.

7.7. При судебном порядке разрешения споров, Арендатор обязан компенсировать Арендодателю расходы, выплаты и издержки, которые он может понести прямо или косвенно по причине нарушения Арендатором каких-либо из своих обязательств по настоящему Договору, включая оплату услуг юристов, судебные издержки и другие расходы, связанные с принудительным обеспечением исполнения таких обязательств по решению суда.

7.8. Неустойки, предусмотренные настоящим Договором аренды, уплачиваются Стороной по требованию другой Стороны, предъявляемому в письменном виде.

#### **8. Разрешение споров. Основание и порядок расторжения договора.**

8.1. Стороны соглашаются, что все споры и разногласия в рамках настоящего Договора будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности урегулирования спора или разногласия, спорный вопрос будет передан на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

8.2. Любая из Сторон также вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае применения к другой Стороне санкций и/или предусмотренных действующим российским законодательством процедур, исключаящих возможность исполнения такой Стороной своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом.

8.3. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор аренды в одностороннем внесудебном порядке в случае:



- Задержки оплаты всех платежей Арендатором по настоящему Договору аренды помещения на срок 30 (тридцать) календарных дней от установленной даты платежа дважды подряд за один год аренды, Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора аренды в соответствии с п.3 ст. 450 ГК РФ, предварительно уведомив Арендатора за 30 (тридцать) дней до даты досрочного прекращения действия настоящего Договора.

- Использования Арендатором Помещения в целях, не предусмотренных п.2.2. настоящего Договора.

8.4. Стороны имеют право досрочно расторгнуть настоящий Договор аренды помещения, в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

8.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Стороны соглашаются произвести взаиморасчеты в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента прекращения действия Договора.

8.6. Стороны также вправе прекратить действие настоящего Договора по обоюдному согласию путем подписания соответствующего Соглашения.

8.7. В случае если настоящий Договор аренды помещения досрочно расторгнут, а новый Договор аренды не подписан между Арендатором и Арендодателем по любой причине, Арендатор обязуется освободить Помещение и вернуть его Арендодателю в течение 30 (Тридцати) календарных дней (Срок освобождения) по Акту приема-передачи помещения, который должен быть подписан между Арендатором и Арендодателем. За все время течения Срока освобождения Помещения Арендатор оплачивает полную стоимость Арендной платы. Если Арендатор продолжает занимать Помещение по истечении Срока освобождения, то в течение всего времени до момента передачи Помещения по Акту приема-передачи Арендодателю, Арендатор обязан оплачивать арендную плату из расчета ставки арендной платы за месяц, увеличенной в 1,5 (полтора) раза.

8.8. Арендатор обязан уведомить Арендодателя за 6(Шесть) месяцев о досрочном прекращении действия Договора аренды по инициативе Арендатора, а также уведомить о своем намерении заключить Договор аренды на новый срок либо отказаться от заключения нового Договора аренды на новый срок. Уведомление направляется в письменной форме.

При нарушении указанного 6 (Шести) месячного срока уведомления и/или не заключения нового Договора аренды по инициативе Арендатора, Обеспечительный депозит удерживается Арендодателем полностью и Арендатору не возвращается.

8.9. Стороны признают все основания для досрочного прекращения действия Настоящего Договора, перечисленные выше, существенными и достаточными.

#### **9. Обстоятельства непреодолимой силы.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения настоящего договора. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких обстоятельств.

9.2. Указанное освобождение от ответственности действует при одновременном соблюдении следующих условий:

9.2.1. Нарушение обязательства обусловлено Обстоятельством Непреодолимой Силы, не зависящим от воли Стороны;

9.2.2. Такие Обстоятельства Непреодолимой Силы непосредственно повлияли на исполнение соответствующего обязательства Стороны;

9.2.3. Сторона не могла разумно предвидеть подобное обстоятельство, а также его последствия во время заключения договора;

9.2.4. Сторона не могла разумно избежать наступления подобного обстоятельства и его последствий.

9.3. При наступлении Обстоятельства Непреодолимой Силы срок исполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

9.4. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, должна немедленно после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде, а также уведомить другую Сторону о прекращении таких обстоятельств в течение 72



(семидесяти двух) часов после их прекращения. Несвоевременное извещение об Обстоятельствах Непреодолимой Силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

9.5. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить документальные свидетельства (справки) уполномоченных Органов власти либо сертификаты (свидетельства, заключения) соответствующих Торгово-промышленных палат.

9.6. В случае если Обстоятельства Непреодолимой Силы продолжаются более чем 3 (три) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства Непреодолимой Силы будут продолжаться более чем 3 (три) месяца, а также в том случае, если Обстоятельства Непреодолимой Силы является издание нормативно-правового акта, Стороны обязуются незамедлительно вступить в переговоры и внести такие изменения в настоящий договор, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по настоящему договору, таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон, при условии, что если Обстоятельства Непреодолимой Силы оказывают существенное воздействие на исполнение Стороной существенных обязательств по настоящему договору, то Сторона, не ссылающаяся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, вправе расторгнуть настоящий договор по окончании такого 3 (трех) месячного периода, направив письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороне, ссылающейся на Обстоятельства Непреодолимой Силы, за 30 (тридцать) дней до даты расторжения.

9.7. Любое увеличение курса бивалютной корзины ЦБ РФ от значения 37,3296 рублей, более чем на пятнадцать процентов с момента подписания договора аренды, а также любое последующее увеличение курса бивалютной корзины Центрального Банка РФ более чем на пятнадцать процентов в течение Срока аренды с момента последнего такого увеличения, является изменением существенных условий Договора аренды, в виду чего Арендодатель имеет право пересмотреть и установить новую Ставку арендной платы, о чем он письменно обязан уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения Ставки арендной платы, подписания дополнительных соглашений об изменении Ставки арендной платы при этом не требуется.

9.8. Утрата долларом США и Евро статусов резервной валюты, в т.ч. используемой в качестве накопления Центральным банком РФ в валютных резервах, является изменением существенных условий Договора, в виду чего Арендодатель имеет право пересмотреть и установить новую Ставку арендной платы, о чем он письменно обязан уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения Ставки арендной платы, подписания дополнительных соглашений об изменении Ставки арендной платы при этом не требуется.

#### **10. Конфиденциальность.**

10.1. Стороны обязуются не разглашать и не использовать иным способом сведения о другой Стороне, ставшие известными им в процессе исполнения настоящего Договора.

#### **11. Заключительные положения.**

11.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон. Любые изменения, дополнения, приложения, расторжения настоящего Договора могут быть совершены и будут действительны только при условии получения предварительного письменного согласия АО «Риетуму Банка».

11.3. До подписания Сторонами настоящего Договора Арендатор обязуется предоставить Арендодателю следующие документы:

- учредительные документы;
- свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе;
- лицензию и разрешение на ведение Коммерческой деятельности, если они требуются;
- выписку из ЕГРЮЛ приемлемого срока действия;



- документ, подтверждающий полномочия лица на заключение настоящего Договора.
- 11.4. До подписания Сторонами настоящего Договора Арендодатель обязуется предоставить Арендатору следующие документы:
  - учредительные документы;
  - свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
  - свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе;
  - лицензию и разрешение на ведение Коммерческой деятельности, если они требуются;
  - документ, подтверждающий полномочия лица на заключение настоящего Договора;
  - выписку из ЕГРЮЛ приемлемого срока действия.

11.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в письменной форме в течение 3 (трех) рабочих дней со дня принятия таких изменений.

11.6. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- а) Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
- б) Должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- в) Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору;
- г) Все документы, касающиеся настоящего договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- д) Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

11.7. Настоящий Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для каждой Стороны и один для регистрирующего органа г. Москвы.

## 12. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

**Арендодатель:**  
ООО «КВАДРА»

Юр. адрес: 105005, г. Москва, ул. Фридриха  
Энгельса, д. 31/35  
ОГРН 1147746755837  
ИНН7701400289  
КПП770101001  
Р/с 4070281043800001461 в ОАО «Сбербанк  
России»  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор

/ А.В. Углов/



**Арендатор:**

ООО «Фитнес клуб «Зебра на Ленинградке»

Юр. адрес: 125195, г.Москва, ул.  
Ленинградское ш., д.47  
ОГРН 1127746055205  
ИНН7743842698  
КПП74301001



/ Рошупкин С.В./

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Москве

Номер государственного учета \_\_\_\_\_

Проживание по адресу: \_\_\_\_\_ 77703

НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

Дата регистрации: 17 НОЯ 2014

Номер регистрации: 77-77-00/ОЛО/2014-393

Регистратор: ДЮБОВА С.О. (Ф.И.О.)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

*12* марта 2014 г. № 77/501/14-195707	
Кадастровый номер:	77:00:0000000:67839
Номер кадастрового квартала:	77:00:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:00:0000000:15880
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 5713.6
4	Местоположение: Москва, ш Ленинградское, д 47
5	Назначение: <span style="float: right;">Нежилое (жилое, нежилое)</span>
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: <span style="float: right;">— (комната, квартира)</span>
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: <span style="float: right;">—</span>
8	Кадастровая стоимость (руб.): 399141354.43
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: <span style="float: right;">подвал: пом. I ком. 27-88, этаж I: пом. I ком. 22-61, 61а, 62-92, этаж 2: пом. I ком. 14-56</span>
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Флиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Ведущий технолог <small>(полное наименование должности)</small>	Инициалы	Н. А. Демина <small>(инициалы, фамилия)</small>
--------------------------------------------------------------------	----------	----------------------------------------------------

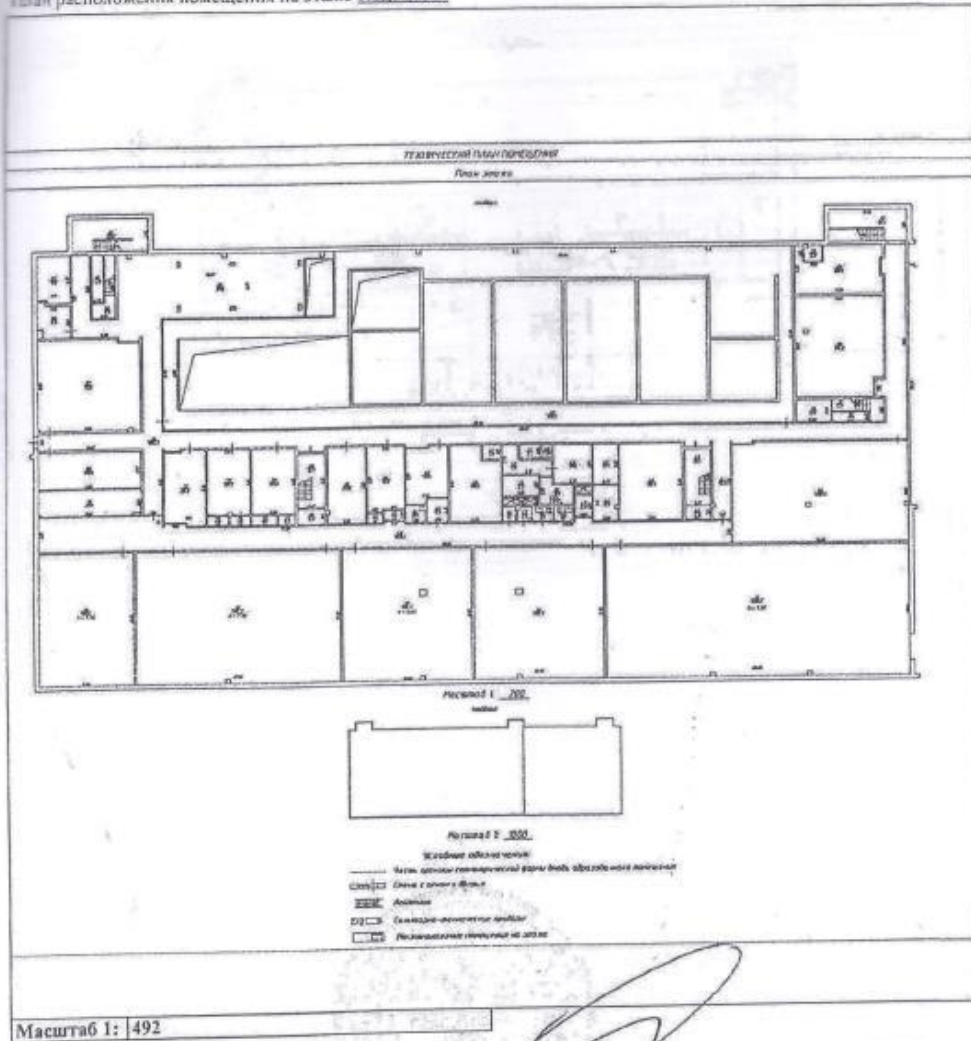


*[Handwritten signature]*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
12 <sup>го</sup> марта 2014 г. № 77/501/14-195707			
Кадастровый номер:	77:00:0000000:67839		

План расположения помещения на этаже Подвал №:



Масштаб 1:492

Ведущий технолог (полное наименование должности)	 (подпись)	Н. А. Демнина (инициалы, фамилия)
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

М.П.

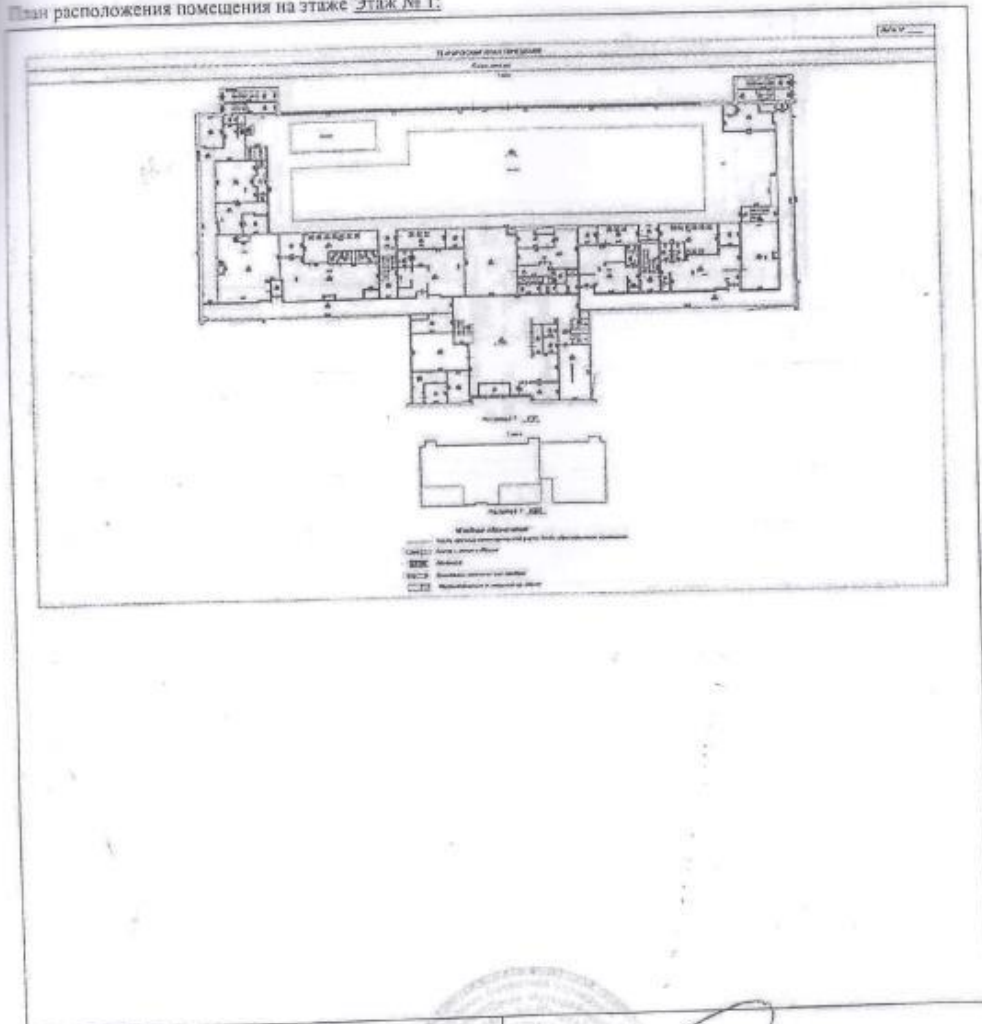


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	4
14 марта 2014 г. № 77/501/14-195707			
Кадастровый номер:		77:00:0000000:67839	

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



Масштаб 1: 713

Ведущий технолог (полное наименование должности)		Н. А. Демина (инициалы, фамилия)
-----------------------------------------------------	--	-------------------------------------

М.П.

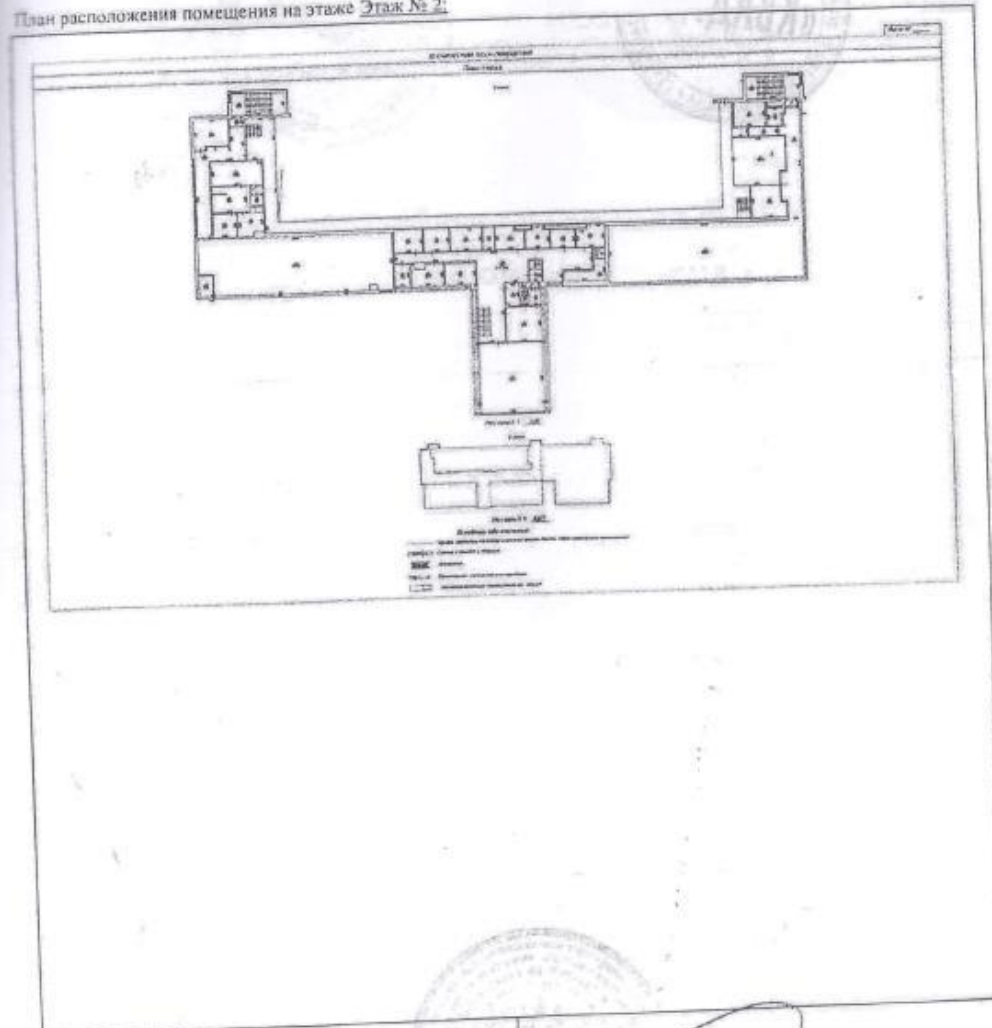
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

12 <sup>го</sup> марта 2014 г. № 77/501/14-195707	77:00:0000000:67839
---------------------------------------------------	---------------------

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 743

Ведущий технолог (подпись)	Н. А. Демина (инициалы, фамилия)
-------------------------------	-------------------------------------

М.П.

Прошнуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью

*Аттракцион* листов (-а)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №4**  
**о передаче прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения**  
**№ б/н от 22 августа 2014 года**

г. Москва

«01» октября 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КВАДРА»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Исаевой Екатерины Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

**и Общество с ограниченной ответственностью «Фитнес клуб «Зебра на Ленинградке»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Рощупкина Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

**и Общество с ограниченной ответственностью «Сигма фит»**, именуемое в дальнейшем «Новый Арендатор», в лице Генерального директора Приваловой Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с третьей стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению произвести замену Арендатора на Нового Арендатора в Договоре аренды нежилого помещения № б/н от 22 августа 2014 года (далее – Договор). В соответствии с настоящим Соглашением Арендатор передает Новому Арендатору все свои права и обязанности по Договору, а Новый Арендатор принимает их.

2. Одновременно с подписанием настоящего Соглашения Арендатор передает Новому Арендатору по Акту приема-передачи нежилое Помещение, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградское шоссе, д.47, общей площадью 5 713,6 (Пять тысяч семьсот тринадцать и 6/10) кв.м, на условиях, согласованных Сторонами в Договоре

3. Кроме того, с «01» октября 2016 года Арендатор передает, а Новый Арендатор принимает право требования к Арендодателю по вышеуказанному Договору в неисполненной к моменту заключения настоящего Соглашения части обязательств Арендодателя.

4. Настоящим Арендодатель подтверждает факт надлежащего уведомления его Арендатором об уступке прав требования к нему по Договору и подтверждает свое согласие на замену Арендатора в обязательстве, возникшем из Договора.

5. На дату подписания настоящего Соглашения Арендатор передал Новому Арендатору, а Новый Арендатор получил от Арендатора всю необходимую документацию (в том числе оригинал Договора с приложениями), обосновывающую права и обязанности, передаваемые по Договору, и сообщил иные сведения, имеющие значение для осуществления прав и обязанностей по нему.

6. Арендатор обязуется прекратить свою деятельность в Помещении до «01» ноября 2016 года, а Новый Арендатор обязуется принять Помещение и начать осуществление деятельности с «01» ноября 2016 года, без изменения оговоренного в п. 2.2 Договора целевого назначения арендуемого Помещения.

7. Арендодатель и Арендатор обязуются в срок, не превышающий 3 (трех) рабочих дней, исчисляемых с даты подписания настоящего Соглашения, произвести сверку взаимных расчетов и подписать соответствующий Акт.

8. Стороны договорились внести изменения в преамбулу Договора и изложить ее в следующей редакции:

**«Общество с ограниченной ответственностью «КВАДРА»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Исаевой Екатерины Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,



и Общество с ограниченной ответственностью «Сигма фит», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Приваловой Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:»

9. Стороны договорились внести изменения в п. 12 Договора «Адреса, реквизиты и подписи Сторон» и изложить реквизиты Арендодателя и Арендатора в следующей редакции:

**«АРЕНДОДАТЕЛЬ:**  
**ООО «КВАДРА»**  
105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса,  
д. 31/35  
ОГРН 1147746755837  
ИНН 7701400289  
КПП 770101001  
Р/с 40702810438000001461 в ОАО  
«Сбербанк России»  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/ Е.В. Исаева/

М.П.

**АРЕНДАТОР:**  
**ООО «Сигма фит»**  
143421, Московская область,  
Красногорский р-н, с. Николо-Урюпино, ул.  
Гагарина, д. 23  
ИНН 5024162120 / КПП 502401001  
ОГРН 1165024050938  
Р/с 40702810100190001143  
К/с 30101810745250000659  
ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ  
БАНК"  
БИК 044525659

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
/ Н.А. Привалова/»

М.П.

10. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон.

11. Настоящим Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения в соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ применяются к отношениям Сторон с момента подписания настоящего Соглашения уполномоченными представителями Сторон.

12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

13. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, как и иные ранее заключенные дополнительные соглашения к Договору.

14. Настоящее Соглашение составлено и подписано Сторонами в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

15. Реквизиты и подписи Сторон:

**Арендодатель:**  
**ООО «КВАДРА»**  
Юр. адрес: 105005, г. Москва, ул. Фридриха  
Энгельса, д. 31/35  
ОГРН 1147746755837  
ИНН 7701400289  
КПП 770101001  
Р/с 40702810438000001461 в ОАО «Сбербанк  
России»  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

**Арендатор:**  
**ООО «Фитнес клуб «Зебра на Ленинградке»**  
Юр. адрес: 125195, г. Москва, ул.  
Ленинградское ш., д.47  
ОГРН 1127746055205  
ИНН 7743842698  
КПП 74301001  
Р/с 40702810600100400927 в АКБ  
"РосЕвроБанк"(ОАО)  
К/с 30101810445250000836,  
БИК 044525836



Генеральный директор



/ Е.В. Исаева/

М.П.

Генеральный директор



/ Рошупкин С.В./

М.П.  
«Зебра  
на  
Ленинградке»

Новый Арендатор  
ООО «Сигма Бит»

143421, Московская область, Красногорский р-н, с. Николо-Урюпино, ул. Гагарина, д. 23

ИНН 5024162120 / КПП 502401001

ОГРН 1165024050938

Р/с 40702810100190001143

К/с 30101810745250000659

ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»

БИК 044525659

Генеральный директор



/ Н.А. Привалова/»

М.П.







Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КВАДРА» от 25 ноября 2015 г. № 33-5-103110/15-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Соглашение к Договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора о вступлении ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КВАДРА» в Договор на Сторону Арендатора:

1. На основании документов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о праве собственности на помещения площадью 5 713,6 кв.м в здании общей площадью 8 552,5 кв. м по адресу: г. Москва, шоссе Ленинградское, д. 47 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 ноября 2015 г. № 77/019/096/2015-7614, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22 августа 2014 г. № 77-77-09/016/2014-587) Арендатор «С» вступает в Договор на Сторону Арендатора и становится Арендатором «С» по Договору от 13 мая 2004 г. № М-09-026501, принимая на себя все права и обязанности по Договору, за исключением тех, которые установлены исключительно другим Арендаторам.

2. Арендатор «С» вправе использовать Участок для целей эксплуатации нежилого помещения в здании спортивного, офисного и торгового назначения в соответствии с установленным разрешенным использованием.

3. Договор заключен сроком до 13 мая 2053 года.

4. Размер арендной платы за землю устанавливается с учетом цели предоставления и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение (помещений в них).

5. Установить Арендатору «С» с 22 августа 2014 г. (с даты государственной регистрации права собственности на помещение в здании, расположенном на Участке) размер ежегодной арендной платы и условия ее несения согласно Приложению 2 к настоящему Соглашению. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

Размер устанавливаемой Арендодателем арендной платы не является предметом Соглашения между Арендаторами.

6. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к Соглашению копии

кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1). Копия кадастрового паспорта земельного участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

7. Арендатор «5» выражает согласие на вступление в Договор в установленном порядке иных правообладателей частей здания/сооружения (помещения в них), если они будут расположены в здании.

Соглашение о вступлении в Договор нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в Договор Арендатором.

8. Вступающий в Договор Арендатор «5» приобретает права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на Сторону Арендатора, если иное не установлено соглашением Сторон.

9. Арендаторы Участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования Участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение, возможного вступления в Договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования Участком.

10. Установить для Арендатора «5»:

10.1. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание/сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а Арендатора/Арендаторов влечет за собой обязанность всех Арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

10.2. Арендатор «5» обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

10.3. Арендатор «5» обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем настоящему Соглашению учетного номера предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Соглашения.

10.4. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

10.5. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной



платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

10.6. Арендатор «С» Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

10.7. Арендатор обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова.

10.8. Арендатор обязан выполнять требования об охране и реабилитации водных объектов, использовать Участок в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

11. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Приложения к Соглашению:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 – Расчет арендной платы

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b>	<b>АРЕНДАТОР «5»:</b>
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КВАДРА»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 105005, г. Москва, Ул. Фридриха Энгельса, д. 31/35
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 105005, г. Москва, Ул. Фридриха Энгельса, д. 31/35
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7701400289/770101001 ОКПО 26131716
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № 40702810438000001461
в Отделение 1 Москва	ПАО СБЕРБАНК г. Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон (495) 777-77-77	Телефон

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН

Соглашение подписано Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
 М.П. 

От Арендатора «5»:

Генеральный директор ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КВАДРА»

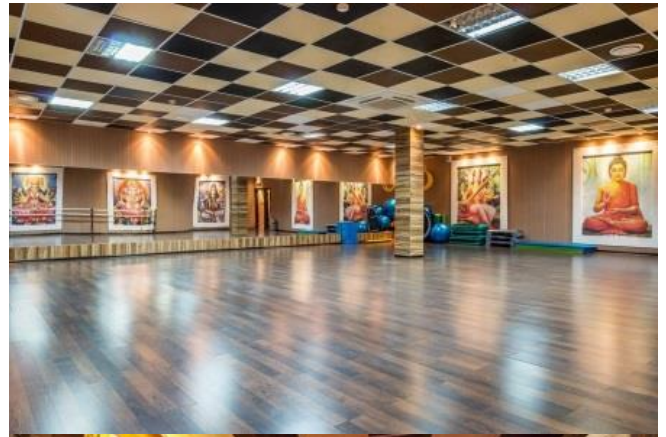
\_\_\_\_\_ А.В. Углов  
 " " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
 М.П. 

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»**













**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**

## Аналоги для расчета нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_3644\\_m\\_1477066932](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3644_m_1477066932)

Продам торговое помещение, 3644 м<sup>2</sup> 330 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 7 июня в 17:07

8 495 801-62-30

Написать сообщение

Minds Capital  
Агентство  
Контактное лицо  
Minds Capital

№ 1477066932, © 1032 (+7)

Minds Capital  
С 2015 года Minds Capital успешно работает в сегменте торговой недвижимости Основные направления компании- аренда, продажа, арендный бизнес.

508 отзывов агентства

Я — КОНДИЦИОНЕР  
Mitsubishi Electric

Продам торговое помещение, 3644 м<sup>2</sup> 330 000 000 ₽

Minds Capital 8 495 801-62-30 Написать сообщение

С 2015 года Minds Capital успешно работает в сегменте торговой недвижимости Основные направления компании- аренда, продажа, арендный бизнес.

508 отзывов агентства

Я — КОНДИЦИОНЕР  
Mitsubishi Electric

Надежности Нужна Как Воздух

Моюки BLANCO гранитные

Бесплатная доставка моек Blanco от 9 999 руб. по России. Оф. дилер. Груз застрахован.

moiki.ru >

ТЦ "Бусиново", площадь 3644 м<sup>2</sup>. 3-х этажное здание и подвал. Первый этаж - 1476,8 кв.м, сдан полностью. Арендаторы: Пятёрочка, Магнит, сетевая аптека, выпечка, мясной отдел. Арендный поток 3 млн руб. в месяц с НДС. Второй этаж - 1672,2 кв.м, в процессе сдачи в аренду. При заполнении арендаторами всего здания доход составит не менее 5 млн руб. в месяц. ЗУ 0,16 га под ТЦ в собственности.


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_1856\\_m\\_1776221373](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1856_m_1776221373)

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Офисное помещение

## Продам офисное помещение, 1856 м<sup>2</sup>

179 400 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 18 июня в 14:40



8 926 917-56-44

Написать сообщение

Коммерческий отдел PENNY LANE REALTY  
Агентство

Контактное лицо  
Важенин Денис

№ 1776221373, © 199 (+11)

Коммерческий отдел PENNY LANE REALTY  
Аренда и продажа коммерческой недвижимости


301 объявление агентства

Заявки принимаются до 6 августа 2019 г. не позднее 12 часов 00 минут.  
Информация о торгах размещена на сайтах: [www.rzd.ru](http://www.rzd.ru) (раздел «Тендеры»), [www.property.rzd.ru](http://www.property.rzd.ru) (раздел «Торги») и

Площадь: 1856 м<sup>2</sup>, Класс здания: b

Адрес: Россия, Москва, Ленинградский проспект, 37к12  
 📍 Петровский парк (800 м) 📍 Динамо (800 м) 📍 ЦСКА (900 м)  
 Посмотреть карту

Продам офисное помещение, ... 179 400 000 Р Важенин Денис 8 926 917-56-44 Написать сообщение



Площадь: 1856 м<sup>2</sup>, Класс здания: b

Адрес: Россия, Москва, Ленинградский проспект, 37к12  
 📍 Петровский парк (800 м) 📍 Динамо (800 м) 📍 ЦСКА (900 м)  
 Посмотреть карту

ID 15597

Спецпредложение по цене! br />  
 Выполнена стандартная офисная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс: B. Административное здание. Всего этажей: 5. Общая площадь здания 11380 кв. м.

Описание объекта продажи (части ОСЗ). Назначение: нежилое. Фактическое использование: Офисное. Общая площадь: 1856,8 кв. м. Этаж расположения: подвал, 1, 2. Площадь подвала: 463,2 кв. м. Площадь первого этажа: 855,1 кв. м. Площадь второго этажа: 538,5 кв. м. Вход в помещение: общий вход со двора. Наличие отделки, состояние: есть, стандарт. Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке: нет.

Покаловаться

Другие объявления агентства Коммерческий отдел PENNY LANE REALTY

ОАО «РЖД» проводит открытый аукцион в электронной форме по продаже имущественного комплекса стадиона «Локомотив» с относящимся к нему земельным участком общей площадью 32700 кв.метров, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Тимая, д. 39


Сдайте автокатализатор

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_2928\\_m\\_1638156208](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2928_m_1638156208)



Продам торговое помещение, 2928 м<sup>2</sup> 344 451 273 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 июня в 15:22



8 929 601-93-42

Написать сообщение

ИЛМ  
Агентство

№ 1638156208, 715 (+6)

ИЛМ  
Компания ИЛМ оказывает комплексные услуги корпоративным клиентам на рынке коммерческой недвижимости.

574 объявлений агентства

Площадь: 2928 м<sup>2</sup>

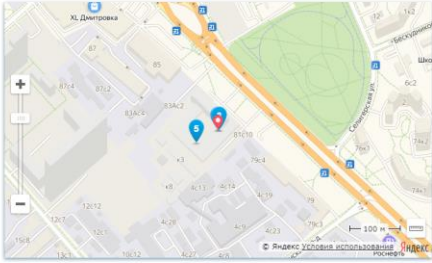
Адрес: г Москва, Дмитровское ш., 81  
 Селигерская (500 м) Верхние Лихоборы (1.1 км) Лихоборы (1.6 км)  
 Скрыть карту

ОАО «РЖД» проводит открытый

Продам торговое помещение, ... 344 451 273 Р ИЛМ 8 929 601-93-42 Написать сообщение

Площадь: 2928 м<sup>2</sup>

Адрес: г Москва, Дмитровское ш., 81  
 Селигерская (500 м) Верхние Лихоборы (1.1 км) Лихоборы (1.6 км)  
 Скрыть карту



— Тип помещения: встроенное  
 — Линия домов: первая  
 — Арендатор: World Gym  
 — Продажа готового бизнеса. Торговое помещение в комплексе ApartVile. Общая площадь помещения составляет 2928,1 кв. м (1 этаж - 1796,2 кв. м., 2 эт. - 131,9 кв. м.). Отдельный вход с фасада, открытая планировка, высота потолков 3,5 метра, витринное остекление по фасаду. Арендатор: фитнес-клуб "World Gym".  
 — Удобный доступ к МКАД и Большой Академической улице.  
 Id: 95168

Начальная цена продажи объекта – 1 140 600 000 (один миллиард сто сорок миллионов шесть тысяч) рублей 22 копейки, в том числе земельного участка 1 140 599 987 (один миллиард сто сорок миллионов пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) рублей 02 копейки, НДС не облагается.

Аукцион открытый по составу участников и форме подачи предложений по цене № 3533/ОАЭ-МОСК/19 состоится 20 августа 2019 г. в 12 час. 00 мин. на «Электронной торговле» заочной площадке ОАО «РЖД» в сети Интернет по адресу <http://interp.rzd.ru>

Мойки BLANCO гранитные

Бесплатная доставка моек Blanco от 9 999 руб. по России. Оф. дилер. Груз застрахован.

[мойки.ru >](#)

Пожалуйста

Аналоги для расчета нежилого помещения в рамках доходного подхода

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640>

Офис в аренду — Планерная м. x Торговое помещение, 2500 м² x Продам торговое помещени...

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-1482225640

**4 133 334 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Офис, 3100 м²**  
Россия, Москва, Речной вокзал, Ленинградское шоссе, 71 Г с  
2, Лавоверный, Москва  
Планерная 1.0 км

В избранное  
Получать похожие объявления

+74951347741

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

Связаться с владельцем +74951347741

**Офис, 3100 м²**

Лот 34221 Офис: 10 мин. транс. от м. Речной вокзал. Бизнес-центр класса "Вн" общей площадью 19 410 м2 расположен в Лавоверном районе САО г. Москва. Транспортная доступность обеспечена близостью к МКАД и Ленинградскому шоссе. Престижная входная группа и места общего пользования. Красивый атриум в Здании. Развитая инфраструктура на территории бизнес-центра: столовая, кафе, магазин, конференц-залы. Здание оборудовано подземным паркингом на 340 машиномест. Бесплатная наземная парковка у Здания. Для Арендаторов бизнес-центра предусмотрены шаттл-басы до станции метро "Войковская" и "Антуфьево". Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: подземная, наземная. Лифты: 4 (Schindler). Проводеры: Ростелеком, Билайн. Инфраструктура: столовая, кафе, конференц-залы. Вакантные площади: Этаж 4 - 1039 м2, Этаж 5 - 1037 м2, Этаж 6 - 1037 м2. Помещения кабинетной планировки с качественной офисной отделкой (ковролин, стеклянные перегородки, СКС). Аэриальная ставка: 16 000 руб/м2/мес. включая НДС. Климатические панели.

ВТБ

Теплоход Нижний Новгород

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_2500\\_m\\_1120284587](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2500_m_1120284587)

Офис в аренду — Планерная м. x Торговое помещение, 2500 м² x Продам торговое помещени...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_2500\_m\_1120284587

**GLINCOM**

**Торговое помещение, 2500 м²**

4 165 000 Р в месяц  
залог 4 165 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 4 июня в 15:51

8 495 134-76-15

Написать сообщение

GLINCOM  
Агентство

Контактное лицо  
Менеджер

№ 1120284587, ☎ 832 (+6)

GLINCOM  
Торговые помещения в ТЦ "BabyStore", "МетроМай", "Зеленый" Офисы в ЦАО и САО, Арендный бизнес, Апартаменты бизнес-класса в ЦАО, ЮЗАО, САО.

Торговое помещение, 88.5 м²  
652 688 Р

Помещение свободного назначения, 90 м²  
966 250 Р

Торговое помещение, 421 м²

Площадь: 2500 м²

Адрес: Москва, Дмитровское шоссе, 81  
Селигерская (500 м) Верхние Лихоборы (1.1 км) Лихоборы (1.6 км)  
Скрыть карту



Офис в аренду — Планирная | Торговое помещение, 2500 м² | Продам торговое помещени...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_2500\_m\_1120284587

Торговое помещение, 2500 м² 4 165 000 ₽ в месяц Менеджер 8 495 134-76-15 Написать сообщение

бизнес-класса в ЦАО, ЮЗАО, САО.

Торговое помещение, 88,5 м² 652 688 ₽

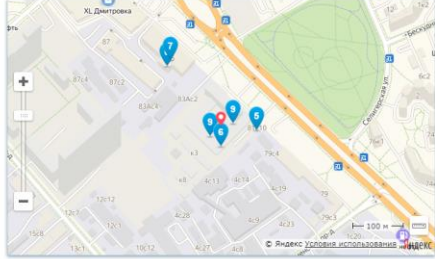
Помещение свободного назначения, 90 м² 956 250 ₽

Торговое помещение, 421 м² 19 693 433 ₽

52 объявлений агентства

Площадь: 2500 м²

Адрес: Москва, Дмитровское шоссе, 81  
 Селигерская (500 м) Верхние Лихоборы (1.1 км) Лихоборы (1.6 км)  
 Скрыть карту



Помещение под медицинский центр в Комплексе Апартивль, первая линия Дмитровского шоссе, в 300 метрах от метро Селигерская, парковка одна для естественного освещения, вывеска над входом, круглосуточная работа, свободная планировка, можно сделать кабинетную нарезку, под отделку, отдельный лифт, лестница, проведены все необходимые коммуникации, электроэнергия 100-200кВт, возможна площадь следующих вариантов 880 кв м, 2000 кв м, 2600 кв м. Прямая долгосрочная аренда.

Показывать

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_2928\\_m\\_1638156208](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2928_m_1638156208)

Офис в аренду — Планирная | Торговое помещение, 2500 м² | Продам торговое помещени...

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_2928\_m\_1638156208

Продам торговое помещение, 2928 м² 344 451 273 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 5 июня в 15:22

8 929 601-93-42

Написать сообщение

ILM Агентство

№ 1638156208, 716 (+7)



ILM Компания ILM оказывает комплексные услуги корпоративным клиентам на рынке коммерческой недвижимости.

574 объявлений агентства

Я — кондиционер Mitsubishi Electric

Площадь: 2928 м²

Адрес: г Москва, Дмитровское ш., 81  
 Селигерская (500 м) Верхние Лихоборы (1.1 км) Лихоборы (1.6 км)  
 Скрыть карту

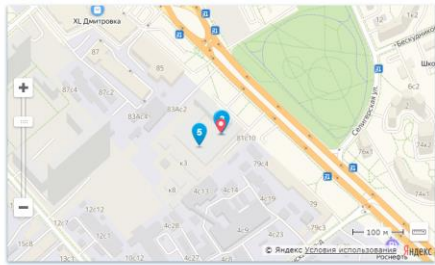
Офис в аренду — Планирная... | Торговое помещене, 2500 м² | Продам торговое помещене... | +

← → ↻ https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhnost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_2928\_m\_1638156208

Продам торговое помещене, 2928 м² 344 451 273 ₽ ИLM 8 929 601-93-42 Написать сообщение

Площадь: 2928 м²

Адрес: г Москва, Дмитровское ш., 81  
 ● Селигерская (500 м) ● Верхние Лихоборы (1.1 км) ● Лихоборы (1.6 км)  
 Скрыть карту



— Тип помещения: встроенное  
 — Линия домов: первая  
 — Арендатор: World Gym

— Продажа готового бизнеса. Торговое помещение в комплексе ApartVile. Общая площадь помещения составляет 2928,1 кв.м (1 этаж - 1796,2 кв.м., 2 эт. - 131,9 кв.м.). Отдельный вход с фасада, открытая планировка, высота потолков 3,5 метра, витринные остекление по фасаду. Арендатор: фитнес-клуб "World Gym".  
 — Удобный доступ к МКАД и Большой Академической улице.  
 Id: 95168

Покалываться

Я — кондиционер Mitsubishi Electric  
 #НадежностьНужнаКакВоздух

АПС ДСК - Дома под ключ от 4 млн!  
 Производство! Пограска + отделка + инженерия + электрика! Гарантия 15лет!  
 аps-dsk.ru

Интерочка 24 часа

## Аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_11\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1162845424](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._promnaznacheniya_1162845424)


Матг: x | Прош: x | Прош: x | Прош: x | Пом: x | Учас: x | Прош: x | Ком: x | Прош: x | Прош: x | Прош: x | Лени: x | 4-я М: x | домо: x | Купи: x | Офи: x | Учас: x | Учас: x | Учас: x | +

← → ↻ https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\_uchastki/uchastok\_11\_sot.\_promnaznacheniya\_1162845424

Все объявления в Москве / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 11 сот. (промышленности) 24 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Размещено 5 июня в 11:09



8 495 480-01-69

Написать сообщение  
 Отвечает за несколько часов

МосСтолица  
 Агентство  
 На Авито с ноября 2013  
 Завершено 251 объявление  
 26 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Артур  
 № 1162845424, © 861 (+13)


Я — кондиционер Mitsubishi Electric  
 #НадежностьНужнаКакВоздух

Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес: Москва, улица Зорге, 5с7  
 ● Хорошево (400 м) ● Полежаевская (600 м) ● Хорошевская (800 м)  
 Скрыть карту

Участок 11 сот (промназначе... 24 000 000 ₽

Адрес Москва, улица Зорге, 5с7  
 Хорошевская (400 м) Полужаяевская (600 м) Хорошевская (800 м)  
 Скрыть карту



Продажа земельного участка с ГПЗУ в Москве.  
 Характеристики имущества:  
 САО Москва ул. Зорге вл.5  
 Общая площадь -11,04 сот.  
 Предусмотрено строительство здания площадью 2300м2  
 Все центральные коммуникации на границе участка  
 Кадастровый номер: 77.09.0005005.1013


Выполненный комплекс работ:

1. Получен обновленный ГПЗУ на 5000м2
2. Разработана концепция и АГР
3. Получены ТУ: водопотребление, водоотведение, пожаротушение, электроснабжение (150кВт)
4. Подписан договор на проведение инженерных изысканий.
5. Разработано 60% проектной документации.
6. Произведена подготовка участка (расчистка)

8 495 480-01-69


Написать сообщение

#НадежностьНужнаКакВоздух



Сдайте автокатализатор в ELEMENT 52

Узнать больше element52.ru



Земля с торгов. Без посредников!


Земельные участки под торговый центр, магазин, автозаправку и жилую застройку!

Итого: 13:15 02.07.2019

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.5\\_ga\\_promznacheniya\\_950070486](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promznacheniya_950070486)

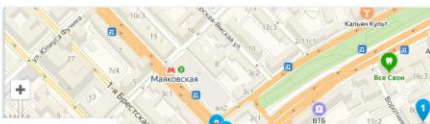
Участок 2.5 га (промназначения) 450 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 23 июня в 14:35



Площадь: 250 сот; Расстояние до города: в черте города

Адрес метро Москва, Маяковская  
 Маяковская (100 м) Пушкинская (700 м) Тверская (900 м)  
 Скрыть карту



8 925 251-00-40

Написать сообщение

Аркадий  
 Частное лицо  
 На Авито с июля 2017

2 объявления пользователя

№ 950070486, 4955 (+9)

КОНВЕЙЕРЫ И КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

направлено с завода  
 разработано  
 www.technospectr.com

- Многолетний опыт
- 100% гарантия качества
- Сервис и поддержка

Подробнее на сайте

Итого: 13:15 02.07.2019



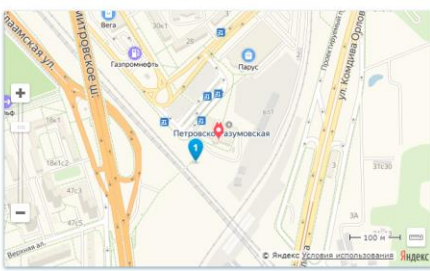


Участок 4 га (промназначения) 500 000 000 ₽ Гаврилл 8 929 946-29-42 Написать сообщение



Площадь: 400 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес метро: Москва, Петровско-Разумовская  
м. Петровско-Разумовская (100 м) м. Окружная (1.4 км)  
м. Владыкино (1.6 км) Скрыть карту



Продается крупный участок в Москве - 4га, возможна реализация крупного инвестиционно-девелоперского проекта



Пожалуйста

№ 883320969, 6473 (+10)

МУФТЫ МУВП  
И КОМПЛЕКТЫ КОСРЕ  
напрямую с завода  
производителя!

- Итальянская сталь
- 100% гарантия качества
- Сервис и поддержка

ПОДРОБНЕЕ НА САЙТЕ  
www.techprospect.com

Сдайте автокатализатор  
в ELEMENT 52

выгодно сдайте свой выбитый катализатор  
в переработку и получите хорошие деньги!

element52.ru

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»**





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мартынова Элеонора Валерьевна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 2212 № 914912, выдан 16.08.2012г.

Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«20» апреля 2015г., регистрационный № 009445

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «20» апреля 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025112 \*





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мартыновой Элеоноры Валерьевны

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

о том, что Мартынова Элеонора Валерьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «20» апреля 2015 г. за регистрационным номером 009445

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 20 апреля 2018 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005410-1

« 16 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Мартыновой Элеоноре Валерьевне

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

от « 16 » марта 2018 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 2021 г.





003378-KA1



Страховщик: ООО «Зетта Страхование»  
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240  
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083  
 121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11  
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008743641 от 27 июня 2018 г.  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**



**zetta** 0008743641

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - <b>Мартынова Элеонора Валерьевна</b>		
<b>Адрес регистрации:</b>	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
<b>Паспортные данные:</b>	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: ОУФМС России по Нижегородской области в городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
<b>ИНН:</b>	524308184509		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>			
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,0738%		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	3 690 (Три тысячи шестьсот девяносто) руб. 00 коп.		
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>			
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b> 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b> 3 690 (Три тысячи шестьсот девяносто) руб. 00 коп.
По страхованию финансовых рисков	500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю:	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	Не устанавливается		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. «01» июля 2018г. до 24 ч. 00 мин. «30» июня 2019г.		
<b>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса</b>			
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2018г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.			
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.			



Страхователь Мартынова Э.В. /Мартынова Э.В. Страховщик Брусова О.А. /Брусова О.А.

0008743641

0008743641



Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: [www.zettains.ru](http://www.zettains.ru). Указанная информация может время от времени обновляться.

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

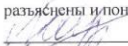

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 27.06.2018г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<b>Страхователь:</b> Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.  /Мартынова Э.В.	<b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b>  /Брусова О.А.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**Заполняется посредником**

Страхователь  /Мартынова Э.В. Страховщик  /Брусова О.А.



Страховщик: ООО «Зетта Страхование»  
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240  
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083  
 121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11  
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0010172994 от 27 июня 2019 г.  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**



**zetta**



0010172994

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна</b>		
<b>Адрес регистрации:</b>	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
<b>Паспортные данные:</b>	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: ОУФМС России по Нижегородской области в городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
<b>ИНН:</b>	524308184509		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>			
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,07012%		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	3 506 (Три тысячи пятьсот шесть) руб. 00 коп.		
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>			
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.	3 506 (Три тысячи пятьсот шесть) руб. 00 коп.	
По страхованию финансовых рисков	500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю:	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	Не устанавливается		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. «01» июля 2019 г. до 24 ч. 00 мин. «30» июня 2020 г.		
<b>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса</b>			
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2019г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.			
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.			






0010172994

Страхователь Мартынова Э.В. /Мартынова Э.В. Страховщик Бруслова О.А. /Бруслова О.А.

0010172994



<p>Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.</p> <p>9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.</p> <p>9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.</p> <p>9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.</p> <p>9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателю был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).</p>	
<p>9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.</p>	
<p>9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).</p> <p>Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.</p> <p>Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.</p> <p>Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.</p> <p>Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.</p> <p>Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: <a href="http://www.zettains.ru">www.zettains.ru</a>. Указанная информация может время от времени обновляться.</p>	
<p><b>УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:</b></p> <p>Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.</p> <p>При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.</p> <p>Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.</p> <p>Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.</p> <p>Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.</p> <p>Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)</p> <p>Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 27.06.2019 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).</p>	
<p><b>Страхователь:</b></p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и приняты.</p> <p> /Мартынова Э.В.</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b></p> <p> /Брусова О.А.</p>

Страхователь  /Мартынова Э.В.      Страховщик  /Брусова О.А.