

## **Отчет об оценке №1 от 16 октября 2017 года**

### **Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, р-н Марьино Роща, ул. Суцеский Вал, д. 5, строен. 18.**

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 11 сентября 2017 г.

**ЗАКАЗЧИК :** Общество с ограниченной ответственностью «Страховое агентство «Коннект»»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ИП Стенякина О.А. 603004, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 37А, кв. 109. ИНН 525000569201, ОГРНИП 304525024500041 от 01.09.2004 г.

Паспорт 22 02 533198, выдан отделом УВД Кстовского р-на Нижегородской обл. 17.07.2002 г.

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), номер оценщика в реестре: № 944 от 29.10.2007г.

Стаж работы 12 лет. Тел. 910-794-70-25

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в ООО «Зетта Страхование», полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0004262694 от 01.10.2016г., срок страхования с 06.10.2016г. по 05.10.2017г.

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис страхования ответственности оценочной компании № 433-542-059728/17 от 14.09.2017 г., срок страхования с 06.10.2017 г. по 05.10.2018 г.

г. Н. Новгород  
2017 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>4</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
11.1	Местоположение объектов оценки	15
11.2	Основные характеристики объектов 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	Основные тенденции социально-экономического развития г. Москва	27
13.3	Основные тенденции рынка офисно- торговой недвижимости г. Москва	31
13.4	Ценообразующие факторы	48
<b>14</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>54</b>
14.1	Выбор подходов оценки	54
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	59
14.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	73
<b>15</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>	<b>82</b>
<b>16</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.</b>	<b>84</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»</b>	<b>85</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ»</b>	<b>115</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»</b>	<b>118</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»</b>	<b>128</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Общая информация об объектах оценки	Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18. Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Страховое агентство «Коннект»»
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор об оценке от 04 сентября 2017 г.
Дата оценки	11 сентября 2017 года

## 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.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	Не применялся	115 890 698	96 559 842
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	Не применялся	Не применялся	155 119 961

## Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, руб.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	104 292 185
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	155 119 961
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b>	<b>259 412 146</b>

<b>Оценщик</b>	/ _____ / <b>О.А.Стенякина</b>
Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), номер оценщика в реестре: № 944 от 29.10.2007г.	

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объектов недвижимости
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.

### Имущественные права на объект оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объекты	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Страховое агентство «Коннект»»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5490/2017-9094 от 07.08.2017 г.
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью «Страховое агентство «Коннект»»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/227/2017-2307 от 23.08.2017 г. Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/11-67525 ОТ 18.11.2011 г.

### Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права <sup>1</sup>
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	Ипотека
-Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	Аренда, Весь объект. Для эксплуатации здания станции технического обслуживания.

**Оцениваемые права на объект оценки:** Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18 - **право собственности.**

**Оцениваемые права на объект оценки:** Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18. – **право пользования.**

<sup>1</sup> Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5145/2017-4380 от 21.03.2017 г.

Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/227/2017-2307 от 23.08.2017 г.

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

**Предполагаемое использование результатов оценки:** реализация 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 объектов оценки** (далее – дата оценки): 11 сентября 2017 г.

**Срок проведения оценки** – с 04.09.2017 г. по 16.10.2017 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. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

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

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

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Страховое агентство «Коннект»»
ИНН	7715549137
ОГРН	1047707053798
Местонахождение	г. Москва, р-н Марьино Роцца, ул. Суцескый Вал, д. 5, строен. 18

### 4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщике	
Оценщик	Индивидуальный предприниматель Стенякина Ольга Александровна
Почтовый адрес	603004, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, 37А, кв. 109
Номер контактного телефона	8- 910-794-70-25
Адрес электронной почты	konsolga@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), номер оценщика в реестре: № 944 от 29.10.2007г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 435632 от 30.10.2001 г. МИПК ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована в ООО «Зетта Страхование», полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0004262694 от 01.10.2016г., срок страхования с 06.10.2016г. по 05.10.2017г. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО «Ингострах», полис страхования ответственности оценочной компании № 433-542-059728/17 от 14.09.2017 г., срок страхования с 06.10.2017 г. по 05.10.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	12 лет
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ

- 1 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- 1 Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
- 2 Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- 3 Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.
- 4 Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 5 Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

1. Исходная информация по качественным и количественным характеристикам объекта оценки взята по данным, предоставленным Заказчиком и по результатам осмотра объекта оценки. Оценщик не производил обмер земельного участка и здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

2. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки, подразумевается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

3. 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.

4. Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика, в том числе и в устной форме, а так же сведения, полученные оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста данного Отчета является некорректным, поскольку может привести к искажению полученных результатов. Заключение о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относятся к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.

7. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика и результаты осмотра.

8. При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников могут отличаться. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили данную информацию.

9. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

10. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности

управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

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

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

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

14. Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MS Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе.



## 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)
Стандарты и правила оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». «Оценка недвижимости»	Решение Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года)	Стандарт обязателен к применению членам «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков».	Стандарты и правила оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». «Оценка недвижимости»

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 правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5490/2017-9094 от 07.08.2017 г.
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 77/100/227/2017-2307 от 24.08.2017 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АК № 081544 от 22.01.2009 г.
- Договор аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-02-036544 от 30.12.2011 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 77/501/11-67525 от 18.11.2011 г.
- Договор аренды №01 от 21 сентября 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).
  - Стандарты и правила оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». «Оценка недвижимости».
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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

## 11.1 Местоположение объектов оценки

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

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

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

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

**Ма́рьяна ро́ща (Ма́рьяна Ро́ща)** — район Москвы к северу от Садового кольца в Северо-Восточном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Марьяна роща — район в Северо-Восточном административном округе Москвы. Граница района проходит по проспекту Мира от границы с Останкинским и Алексеевским районами до улицы Сущёвский вал, по которой граница района доходит до улицы Советской Армии, поворачивая затем до театра Российской Армии (не включительно). От Крестовского моста до театра Российской Армии Марьяна роща граничит с Мещанским районом Центрального административного округа Москвы. После театра район соседствует с Тверским районом Центрального административного округа. Далее граница меняет направление, проходя по улице Достоевского. Затем граница проходит по Тихвинской улице и вновь идёт по Сущёвскому валу, доходя до середины Савёловской эстакады. После этого линия границы проходит через платформу Савёловскую, протягиваясь по железнодорожному пути до Складочной улицы, проходя по ней, а затем по речке Копытовке до другого железнодорожного пути. Здесь Марьяна роща граничит с Бутырским районом Северо-Восточного административного округа. По этому пути граница проходит параллельно с Мурманским проездом (после Шереметьевской эстакады) до Проспекта Мира. На данном участке соседом Марьиной рощи является Останкинский район Северо-Восточного административного округа. Затем Марьяна роща граничит с Алексеевским районом СВАО, а после — снова с Мещанским районом ЦАО.

Марьяна роща является самым южным из всех районов СВАО.

### **Инфраструктура района**

В настоящее время построены новые здания двух детских садов и новое здание Международной Академии бизнеса и управления (МАБиУ) на 5-м проезде Марьиной Рощи. Шереметьевский путепровод. Односторонними являются 2-я улица Марьиной Рощи (движение на север до пересечения с 3-м проездом Марьиной Рощи), участок 5-го проезда

Марьиной Роши (от 2-й улицы Марьиной Роши до 1-го Стрелецкого пр., движение на запад. На Сущёвском валу в настоящее время строится много деловых центров.

Имеется несколько школ. СОШ № 237 (физико-математический уклон, форма — малиновый пиджак), № 242, № 259, № 1414, Гимназия № 1572 (Уклон на английский язык, форма — чёрный пиджак, чёрные брюки, белая рубашка), № 1956 (эстетический уклон, форма — зелёный пиджак). Все эти школы образуют комплекс ГБОУ Школа Марьиная Роща им. В.Ф. Орлова. На Сущёвском валу находится самый старый в Москве универмаг — Марьянский.

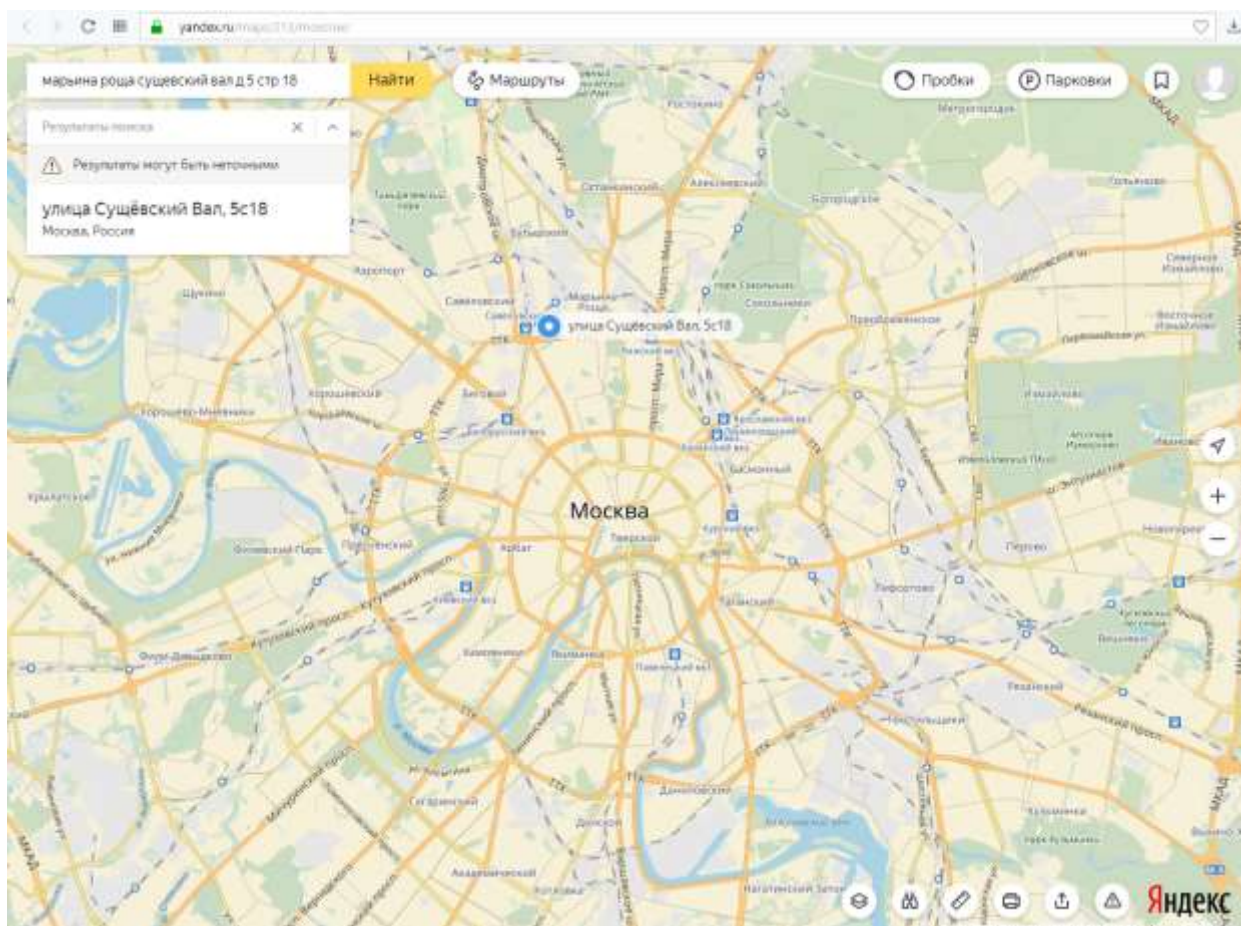
В Марьиной Роще находилась синагога, построенная в 1926 году — единственная синагога в стране, построенная во время советской власти. Синагога сгорела в 1993 году, сейчас на её месте стоит Московский еврейский общинный центр. При центре работает образовательный комплекс «Бейт Швидлер», в рамках которого функционирует еврейская школа «Месивта».

Московский молодёжный центр «Планета КВН» (ранее — кинотеатр «Гавана»). Театр «Сатирикон» (ранее в этом здании находился кинотеатр «Таджикистан», построенный на месте, где проходили некогда знаменитые народные гуляния).

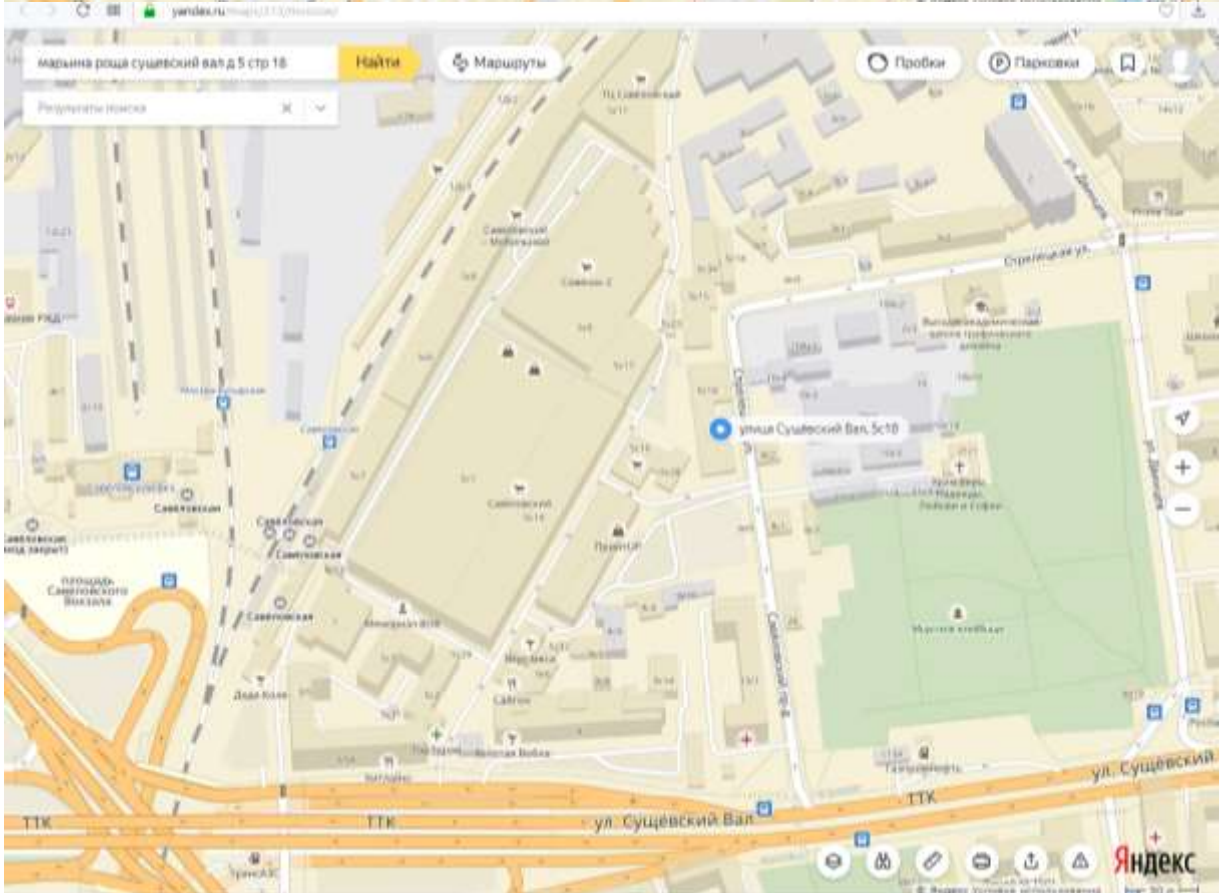
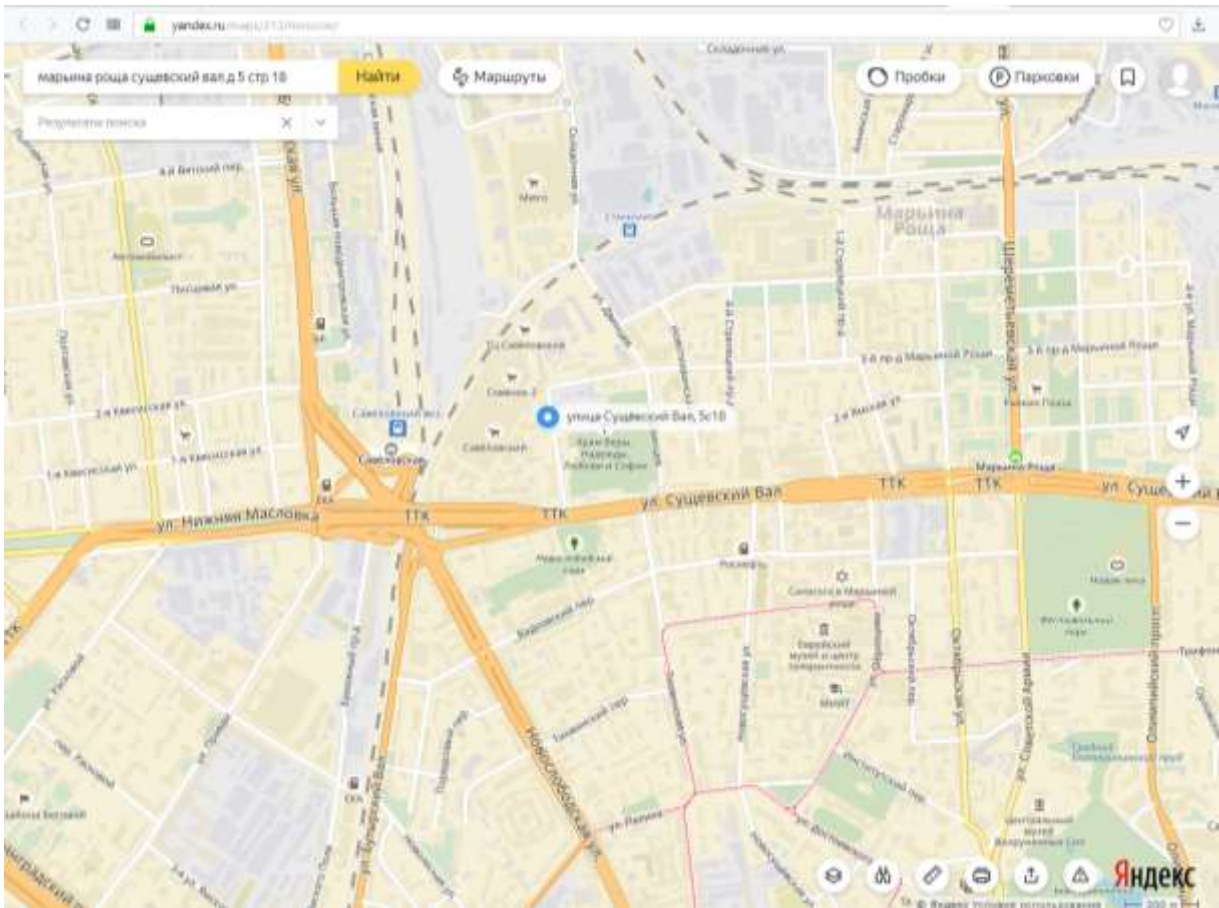
В ноябре 2005 был открыт тоннель на улице Сущёвский вал.

19 июня 2010 года открылась станция метро Марьиная роща.

### Местоположение объекта оценки – нежилое здание







Окружение объекта оценки – в непосредственной близости находятся здания производственно-складского назначения с офисными помещениями, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения. Подъездные пути – асфальтированная дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – ул. Сущевский Вал.

## 11.2 Основные характеристики объектов оценки

Объект оценки представляет собой автосалон, расположенный 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 визуального осмотра и фотофиксации.

### Имущественные права на объекты оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объект	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Страховое агентство «Коннект»»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5490/2017-9094 от 07.08.2017 г.
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью «Страховое агентство «Коннект»»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/227/2017-2307 от 23.08.2017 г. Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/11-67525 ОТ 18.11.2011 г.

### Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права <sup>2</sup>
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	Ипотека
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	Аренда, Весь объект. Для эксплуатации здания станции технического обслуживания.

**Оцениваемые права на объект оценки:** Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18 - **право собственности.**

**Оцениваемые права на объект оценки:** Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18. – **право пользования.**

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

Характеристика	Значение
----------------	----------

<sup>2</sup> Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5490/2017-9094 от 07.08.2017 г.

Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/227/2017-2307 от 23.08.2017 г.

<sup>3</sup> Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/227/2017-2307 от 23.08.2017 г.

Адрес	г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18..
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:02:0024009:1002
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	3247
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Фактическое использование	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Сервитуты	Аренда, Весь объект. Для эксплуатации здания станции технического обслуживания.
Состояние участка	Застроен – расположено нежилое здание
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	267 248 328,81
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	82 306,23
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Информация не предоставлена

В соответствии с договором аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-02-036544 от 30.12.2011 г. Департамент земельных ресурсов города Москвы предоставляет в пользование на условиях аренды земельный участок. Договор заключен сроком до 22 ноября 2060 года. Срок аренды 49 лет.

#### Описание нежилого здания.<sup>4</sup> Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, Марьино Роцца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18
Наименование объекта оценки	Нежилое
Назначение	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь объекта оценки, кв.м.	1967,2
Год постройки	1936
Этажность здания	2
Общая Площадь 1 этажа	1535,7
Общая Площадь 2 этажа	431,5
Описание конструктивных элементов	Информация не предоставлена
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние помещений	Среднее состояние ремонта, состояние хорошее.
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Не огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб.	292 422 411,16

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

<sup>4</sup> Описание нежилого здания приводится на основании информации ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ - gosreestr.ru. и Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5490/2017-9094 от 07.08.2017 г. Договор аренды №01 от 21 сентября 2016 г.

Оценщиком не проведен осмотр объектов недвижимости, фотографии предоставлены Заказчиком. Результаты фотофиксации представлены в Приложении 2.

## 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>5</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 здание 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>5</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**

<b>Наименование объекта оценки</b>
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роща, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.

Земельный участок, право собственности, которого определяется, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

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

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - район смешанной застройки: жилые дома, торговые объекты, производственно - складские здания;
- 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находятся здания производственно-складского назначения с офисными помещениями, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения;
- 3) Подъездные пути – асфальтирование дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – ул. Суцевский Вал;
- 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 для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.*

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

<b>Наименование объекта оценки</b>
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роща, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18

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 – район смешенной застройки: жилые дома, торговые объекты, производственно - складские здания.
- 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находятся здания производственно-складского назначения с офисными помещениями, в некотором удалении находятся жилые дома, магазины, объекты социального назначения.
- 3) Подъездные пути – асфальтирования дорога хорошего качества, рядом расположена транспортная магистраль – ул. Сушевский Вал;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Назначение здания – нежилое;
- 6) Состояние оцениваемого объекта недвижимости – состояние хорошее.

#### Физически осуществимое использование.

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

#### 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 автосалона.*

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

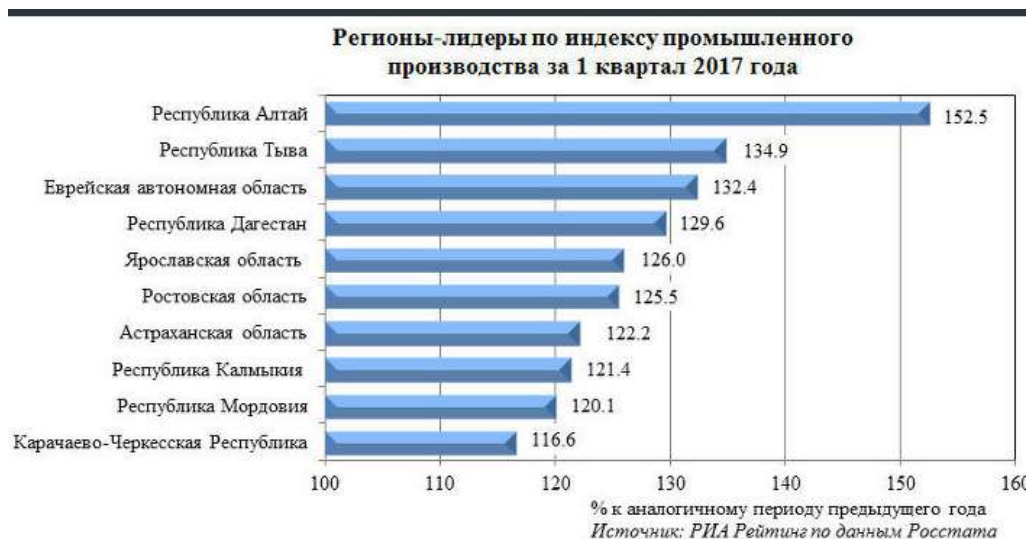
### 13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.

#### Итоги социально-экономического развития регионов в I квартале 2017 г.<sup>6</sup>

По предварительной оценке Росстата, в первом квартале 2017 года рост ВВП составил 0,5%. Это самая лучшая квартальная динамика с 2014 года. Увеличение ВВП произошло на фоне роста промышленного производства и сельского хозяйства. Снизилась темпы падения оборота розничной торговли и строительной отрасли. Однако позитивные тенденции пока не приобрели стабильный характер.

На региональном уровне динамика макроэкономических показателей по-прежнему остается неоднородной. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» провели анализ социально-экономического развития в регионах РФ за 1 квартал 2017 года.

**В большинстве регионов выросло промышленное производство, однако в целом по РФ прирост был незначительный.**



В 1 квартале 2017 года в целом по РФ промышленное производство продемонстрировало небольшой рост в размере 0,1%. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+1,2%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,3%). При этом падение наблюдалось в обрабатывающих производствах (-0,8%) и в сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (-5,1%).

На региональном уровне промышленное производство выросло в большинстве субъектов РФ. По итогам 1 квартала 2017 года рост произошел в 69 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число таких регионов увеличилось на 18. При этом следует отметить, что среди регионов, которые показали наиболее существенный рост в промышленном секторе, преобладают субъекты РФ, имеющие невысокие абсолютные объемы производства.

<sup>6</sup> <http://riarating.ru/regions/20170614/630065184.html>



Лидером по росту промышленного производства в 1 квартале 2017 года стала Республика Алтай (+52,5%). В основе такого существенного роста лежит увеличение производства электроэнергии в 2 раза. Это произошло благодаря работе введенных ранее в строй новых солнечных электростанций. На втором месте по темпам роста промышленного производства находится Республика Тыва. По итогам января-марта 2017 года промышленное производство в Республике выросло на 34,9%. Здесь существенный рост произошел как в обрабатывающем секторе, так и в добыче полезных ископаемых. Третью позицию по росту промышленного производства занимает Еврейская автономная область (+32,4%). Такая позитивная динамика была обусловлена значительным увеличением добычи полезных ископаемых (+839,2%). Прежде всего, это связано с началом отгрузки готовой продукции Кимкано-Сутарским ГОКом.

Падение промышленного производства в 1 квартале 2017 года, по данным Росстата, отмечается лишь в 15 субъектах РФ. В одном регионе - в Вологодской области промышленное производство осталось на прежнем уровне. Наиболее существенный спад произошел в Республике Бурятия. Здесь промышленное производство сократилось на 39,6%. В Республике существенно снизилось производство в обрабатывающей сфере (-46,6%) – это самое значительное падение из всех регионов РФ. На такой результат повлияло сокращение производства Улан-Удэнского авиастроительного завода.

Далее по темпам падения промышленного производства находится г. Москва (-16,2%), которая является лидером по абсолютному объему отгруженной продукции. В столице существенно сократилось производство в обрабатывающем секторе – на 22,4%. Негативное влияние на индекс промышленного производства в обрабатывающей сфере Москвы оказало падение производства кокса и нефтепродуктов (-58,2%), что объясняется остановкой на ремонт Московского НПЗ. У остальных регионов падение индекса промышленного производства в 1 квартале 2017 года не превысило 15%.

По-прежнему не может выйти на стабильную позитивную динамику обрабатывающая промышленность. В первом квартале 2017 года по России в целом в отрасли отмечается падение на уровне 0,8%. Причем на протяжении трех месяцев отмечается колебание индекса производства: в январе - рост, в феврале - падение, в марте - снова рост.

Среди регионов лидерами по росту обрабатывающих производств стали г. Севастополь, Республика Дагестан и Чукотский автономный округ. В этих субъектах РФ в 1 квартале 2017 года прирост в сфере обрабатывающих производств был более 35%. В частности, в г. Севастополь возросло производство пищевых продуктов – на 30,6%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 97,5%, резиновых и пластмассовых изделий – на 16,1%.

В Республике Дагестан высоких результатов в обрабатывающей сфере удалось достичь благодаря росту производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – в 23,1 раза (ОАО «Дагдизель»), производства кокса и нефтепродуктов – в 2,4 раза (ЗАО «Каспий-1»), производства прочих транспортных средств и оборудования – в 1,8 раз (ОАО «Авиаагрегат», ОАО «Концерн КЭМЗ»).

Всего же в 63 регионах производство в сфере обработки выросло. Для сравнения, за аналогичный период прошлого года рост обрабатывающих производств был отмечен лишь в 43 регионах.

**Строительная отрасль вновь продемонстрировала падение, сокращение объема строительных работ наблюдалось в 47 субъектах РФ.**

В 1 квартале 2017 года продолжилось падение в строительной отрасли, однако темпы снижения замедлились. По итогам января-марта объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по стране в целом снизился на 4,3%, что, немного меньше, чем за аналогичный период 2016 года, когда этот показатель сократился на 4,6%. Рост был зафиксирован только в 38 субъектах РФ. Лидерами по темпам роста работ в строительстве по итогам 1 квартала 2017 года стали Республика Крым, Вологодская область и Чукотский автономный округ. Также более чем на 50% объем работ в строительстве вырос в Еврейской автономной области, Амурской области, Чеченской Республике и в Республике Ингушетия. Однако большинство из лидеров по темпам роста имеют довольно низкий абсолютный показатель объема работ в строительстве.

### **Темпы падения оборота розничной торговли сократились.**

В начале 2017 года продолжилось падение в сфере розничной торговли. Оборот розничной торговли сокращался все три месяца, и по итогам первого квартала 2017 года падение показателя составило 1,8%. Однако, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, темпы падения существенно снизились: по итогам первого квартала 2016 года падение оборота розничной торговли было на уровне 5,0%.

В первом квартале 2017 года оборот розничной торговли увеличился в 21 субъекте РФ. При этом лишь в пяти из них рост был более 3%. Наиболее существенно оборот розничной торговли увеличился в Омской области, где показатель вырос на 10,2%.

Самое резкое падение розничной торговли произошло в Республике Адыгея и в Челябинской области - в этих регионах сокращение показателя составило 10,6%.

### **Одновременно с ростом номинальных заработных плат выросли и реальные денежные доходы населения.**

По итогам января-февраля 2017 года в РФ отмечается рост реальных денежных доходов населения. В целом по РФ показатель вырос на 1,2%. При этом по итогам аналогичного периода прошлого года было падение на уровне 5,0%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения в январе-феврале 2017 года выросли в 41 субъекте РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в Республике Крым (+10,5%).

В 4 регионах реальные доходы не изменились, в 40 субъектах произошло падение. Наиболее существенно показатель снизился в Камчатском крае и в Республике Бурятия. Здесь падение реальных денежных доходов составило более 10%.

Росту реальных денежных доходов способствовало повышение номинальных заработных плат. По итогам января-февраля 2017 года в РФ рост номинальных заработных составил 5,8%. Заработная плата выросла во всех регионах страны, кроме Московской области (падение на 5,3%) и Республики Ингушетия (осталась на прежнем уровне). Наибольший прирост (более 10%) отмечается в г. Севастополь, Республике Крым, Пензенской области и в г. Санкт-Петербург.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем за январь-февраль 2017 года по России увеличилась на 6,3% и составила 14 401 рубль.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-февраля 2017 года по РФ составило 1,85, что немного ниже, чем за аналогичный период предыдущего года (1,86). По сравнению с январем-февралем 2016 года рост соотношения денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг произошел в 39 регионах, в 46 субъектах РФ этот показатель сократился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ненецкий автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ и Сахалинская область. Всего же у 10 регионов показатель превышает 2,00. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число сократилось на один.

Число регионов с относительно невысоким уровнем доходов, напротив, несколько увеличилось. В январе-феврале 2017 года денежные доходы превышали стоимость набора потребительских товаров и услуг менее чем в 1,5 раза в 30 регионах РФ, что на 2 региона больше, чем по итогам января-февраля 2016 года.

### **Уровень безработицы в первом квартале 2017 года в целом по стране снизился.**

По итогам первого квартала 2017 года отмечается снижение уровня безработицы. За январь-март 2017 года он составил 5,6%, в то время как за аналогичный период 2016 года показатель был на уровне 5,9%.

Сокращение уровня безработицы в первом квартале 2017 года произошло в 52 регионах, в 10 регионах показатель не изменился, а в 23 субъектах РФ уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Вологодской области – на 4,3 процентных пункта до 4,6%. На 2 и более процентных пункта безработица сократилась в Республике Ингушетия, Республике Калмыкия, Ненецком автономном округе, Чеченской Республике и в Новосибирской области.

Наиболее существенно безработица в первом квартале 2017 года выросла в Республике Тыва – на 4,8 процентных пункта. В Карачаево-Черкесской Республике уровень безработицы вырос на 3,5 процентных пункта, в Курганской области на 2,7 процентных пункта. В остальных регионах рост безработицы не превысил 2 процентных пункта.

Наиболее высокая безработица в Республике Ингушетия, Республике Тыва, Карачаево-Черкесской Республике и в Республике Алтай, здесь показатель превышает 15%.

**У шести субъектов РФ по итогам 1 квартала 2017 года произошел рост по четырем ключевым макроэкономическим показателям.**

Проведенный анализ позволил выделить группы регионов, имеющих отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 1 квартала 2017 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, прирост объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», прирост оборота розничной торговли и динамика реальных денежных доходов.

По всем перечисленным показателям рост произошел в шести регионах: в Белгородской области, Псковской области, Краснодарском крае, г. Севастополь, Республике Дагестан и в Кемеровской области.

Отрицательную динамику по всем ключевым социально-экономическим показателям продемонстрировали три субъекта РФ – Республика Коми, Ненецкий автономный округ и Республика Бурятия.

Результаты первого квартала 2017 года в российской экономике подтверждают тенденцию к стабилизации основных макроэкономических показателей. Эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» полагают, что в дальнейшем эта тенденция сохранится, а в некоторых отраслях можно ожидать и улучшения ситуации, в частности, в промышленном секторе, в сфере розничной торговли.

Соответственно, можно ожидать и позитивных тенденций в экономике отдельных регионов. На фоне увеличения стоимости сырьевых товаров, а также улучшения внешнеторговых показателей, возможен рост в некоторых экспортно-ориентированных и добывающих регионах. Помимо этого, не исключено улучшение ситуации в субъектах РФ, в которых развито автомобилестроение - за счет факторов низкой базы и импортозамещения.

### **13.2 Основные тенденции социально-экономического развития г. Москва<sup>7</sup>**

Инфляция в 2015 году среднегодовая инфляция на потребительском рынке в городе Москве выросла до 16,6%. На ускорение роста цен наибольшее влияние оказала девальвация рубля. Цены на продовольственные товары, доля которых в общем объеме потребительских расходов москвичей составляет 35,7%, в среднем за год увеличились на 19,9% (вклад в общий рост цен составил 6,8 процентных пункта). Вместе с тем, в городе Москве рост цен по примерно 2/3 номенклатуры продовольственных товаров, используемых при расчете инфляции, был ниже, чем по Российской Федерации в целом. Вклад роста цен на непродовольственные товары (+14,4% в среднем за год) в инфляцию в 2015 году был ниже и составил 5,3 процентных пункта, вклад увеличения цен на услуги (+15,9% в среднем за год) – 4,6 процентных пункта.

С начала 2016 года среднегодовая инфляция в городе Москве устойчиво снижается: с 11,3% в январе до 8,4% по итогам января-августа (к январю-августу 2015 года). Накопленный уровень инфляции с начала 2016 года (август 2016 г. к декабрю 2015 г.) составил 4,8%.

По итогам 2016 года ожидаемая оценка уровня инфляции в городе Москве составляет 7,9% (в среднем за год) и 6,8% (декабрь 2016 года к декабрю 2015 года). В среднесрочном периоде прогнозируется постепенное снижение инфляции в городе Москве - с 6,0% в 2017 году до 4,9% в 2019 году (в среднегодовом выражении) под влиянием следующих факторов:

– результативность проводимой Банком России умеренно-жесткой денежно-кредитной политики, приоритетной целью которой является последовательное снижение инфляции

<sup>7</sup>[http://investmoscow.ru/media/2524017/%D0%B4%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82-%D1%81%D1%8D%D1%80-2015\\_ready\\_6\\_4.pdf](http://investmoscow.ru/media/2524017/%D0%B4%D0%B0%D0%B9%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%81%D1%82-%D1%81%D1%8D%D1%80-2015_ready_6_4.pdf)

- решения по ограничению роста предельных размеров индексации регулируемых тарифов для населения;
- позитивный (или, по крайней мере, умеренно-нейтральный) характер воздействия на валютный курс сальдо торгового баланса и чистого оттока капитала;
- рост предложения товаров в потребительском секторе, в том числе в результате импортозамещения;
- ограничения инфляции спроса, умеренная динамика восстановления доходов населения.

Основные риски превышения прогнозируемого уровня инфляции связаны с возможным возобновлением волатильности на рынках углеводородов и соответствующим ослаблением курса рубля, неопределенностью по ряду параметров федеральной бюджетной политики (источники финансирования бюджетного дефицита), ростом производственных издержек на фоне замедления снижения инфляционных ожиданий.

### **ВРП и уровень предпринимательской активности.**

В соответствии с данными официальной статистики экономика города Москвы имеет, в основном, сервисный характер - сектор рыночных услуг (торговля, транспорт и связь, финансовая деятельность, прочие рыночные услуги) занимает в ней порядка 65%<sup>7</sup>. Доля промышленного производства по данным статистики относительно невелика (18,7%) по сравнению со среднероссийским уровнем (31,7%).

По официальной методологии расчета ВРП, в 2015-2016 гг. наблюдается его существенное снижение, в основном за счет оптовой и розничной торговли. Ожидается, что в 2017 году величина ВРП города Москвы останется стабильной, примерно на уровне 2016 года, начиная с 2018 г. экономический рост в Москве возобновится (1,8% в 2018 году, 1,4% в 2019 году в сопоставимых ценах). Восстановление уровня доходов населения будет означать, что вклад в экономический рост сектора услуг (торговля и прочие рыночные услуги) снова станет положительным.

Вместе с тем данные официальной статистики по ВРП города Москвы не в полной мере отражают реальное состояние городской экономики. В ВРП города Москвы не учитывается банковский сектор, деятельность по управлению финансовыми активами, завышена доля оптовой торговли. Кроме того, официальные данные по ВРП по субъектам Российской Федерации публикуются с существенным запозданием: официальные данные Росстата по ВРП за 2015 год будут опубликованы только в 2017 году.

Использование иных индикаторов экономической активности показывает, что экономическая ситуация в городе Москве более благополучна.

Так, в городе Москве наблюдается высокий уровень предпринимательской активности. Так, по данным УФНС по городу Москве количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей (43,7 тыс.) в городе Москве в 2015 году увеличилось на 27,9% по сравнению с предыдущим годом. Величина чистого (с учетом ликвидированных) прироста количества индивидуальных предпринимателей за год выросла в 1,5 раза, общее количество действующих индивидуальных предпринимателей увеличилось на 6,7% по сравнению с 2014 годом, до 233,2 тыс. человек. По данным Росреестра общее число регистраций прав, ограничений прав и сделок юридическими лицами (169,2 тыс. единиц) увеличилось в 2015 году на 3,2% по сравнению с предыдущим годом.

За 8 месяцев с начала 2016 года количество вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей увеличилось на 15,9% (по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года), общее количество действующих индивидуальных предпринимателей выросло за год на 8,4% и достигло на 1 сентября 2016 года 248,4 тыс. человек. Рост предпринимательской активности во многом обусловлен распространением патентной системы налогообложения (за I полугодие 2016 г. количество выданных патентов выросло в 1,8 раза по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. и составило 39 669 шт.). Общее число регистраций прав, ограничений прав и сделок юридическими лицами (98,6 тыс. единиц в первом полугодии 2016 года) увеличилось на 27,7% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

В последующие годы при условии сохранения благоприятных условий для ведения бизнеса, прежде всего, для индивидуальных предпринимателей, ожидается дальнейший рост предпринимательской активности.

Другой косвенный показатель экономической активности - энергопотребление также указывает на улучшение ситуации в бизнес-среде: если в 2015 году энергопотребление предприятиями и организациями Москвы снизилось всего на 1,0%, то уже по итогам 7-ми месяцев 2016 года отмечен его рост на 2,5%.

В большинстве отраслей экономики города Москвы наблюдается рост прибыли: на 34,6% в 2015 году и на 4,5% за первое полугодие 2016 года по сравнению с аналогичными периодами предыдущих годов (без учета нефтегазового сектора, где девальвация рубля не смогла отыграть падение доходов от снижения цен на нефть). Учитывая высокую базу 2015 года, в 2016 году ожидается незначительное снижение прибыли на 2,8%.

### **Инвестиции и строительство.**

На фоне длительного инвестиционного спада в российской экономике в городе Москве сохраняется высокий уровень инвестиционной активности. По итогам 2015 года объем инвестиций в основной капитал в городе Москве увеличился до 1 611,5 млрд. рублей (темп роста 101,6% по сравнению с 2014 годом в сопоставимых ценах). Увеличился объем работ в строительстве – на 4,9% к 2014 году в сопоставимых ценах.

В первом полугодии 2016 года инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) выросли на 1,8% к соответствующему периоду 2015 года (на фоне общероссийского падения на 4,3%). Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», за январь-август 2016 года увеличился на 6,0% (по сравнению с январем-августом 2015 года в сопоставимых ценах) и составил 420,9 млрд. рублей.

Вместе с тем, слабый внутренний спрос в российской экономике, существующие ограничения на привлечение внешнего капитала, сохранение умеренно-жестких кредитных условий (включая высокие процентные ставки по кредитам) и высоких рисков в банковской системе, общая неуверенность бизнеса относительно быстрого восстановления экономической активности препятствуют ускорению роста инвестиций.

Кроме того, в ближайшие годы на инвестиционную активность будет влиять избыток предложения в секторе московской недвижимости. В 2015 году был введен рекордный за последние 3 года объем недвижимости в 9,4 млн. кв. м. По отношению к этим максимальным значениям по итогам 8 месяцев 2016 года общий ввод недвижимости в городе Москве сократился на 23,4% (в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года), на 31,2% сократился объем введенного жилья (1 544,5 тыс. кв. м общей площади за счет всех источников финансирования).

При этом рост количества выданных на строительство разрешений (+5,5% за первое полугодие 2016 года) вселяет уверенность, что спад инвестиций в данном секторе не будет острым.

В условиях, когда имеющиеся у организаций и населения финансовые ресурсы и сбережения не трансформируются в частные инвестиции, основным драйвером городских инвестиций Москвы является Адресная инвестиционная программа города Москвы (далее – АИП), объем которой в 2016 году составляет порядка 440 млрд. руб. (что почти на 24% выше, чем объем финансирования в 2015 году).

Приоритетными направлениями для бюджетного инвестирования и государственно-частного партнерства являются развитие транспортной и социальной инфраструктуры города Москвы, повышение комфортности городской среды.

Увеличение объемов финансирования АИП и их поддержание в среднесрочной перспективе (финансовое обеспечение АИП в 2017-2018 годах составит порядка 482 и 478 млрд. рублей соответственно) будет являться основным фактором, компенсирующим слабую инвестиционную активность частного сектора.

В 2017-2019 годах в рамках АИП более 2/3 бюджета АИП планируется направить на развитие транспортной системы; около 13% – на развитие жилищного сектора, коммунально-

инженерной инфраструктуры и энергосбережение; порядка 9% - на развитие здравоохранения, образования и социальную поддержку жителей города Москвы; примерно 4% – на развитие культуры, спорта, индустрии отдыха и туризма.

С учетом динамики внешних факторов, состояния и перспектив внутреннего спроса в российской экономике в 2016 году объем инвестиций в основной капитал в городе Москве незначительно превысит значения предыдущего года (100,6% к 2015 году в сопоставимых ценах). На фоне роста общей деловой активности в Российской Федерации в среднесрочной перспективе в Москве также ожидается инвестиционный рост: в 2017-2018 годах на уровне 0,8% ежегодно, в 2019 году – на уровне 1,0% (в сопоставимых ценах).

### **Промышленное производство.**

В 2015 году по данным официальной статистики наблюдалось снижение объема промышленного производства – индекс промышленного производства составил 94,9% (к 2014 году), в том числе в обрабатывающих производствах – 95,1%.

При этом косвенные показатели указывают на то, что спад в промышленном секторе города Москвы был менее глубоким, чем показывает официальная статистика выпуска. Так, по итогам 2015 года, крупнейшие обрабатывающие предприятия города Москвы снизили свое энергопотребление только на 1%<sup>12</sup>.

В обрабатывающих производствах в прошедшем году занятость была стабильна, и при этом росла оплата труда – это фиксируется как официальной статистикой, так и данными Пенсионного фонда Российской Федерации. В обрабатывающих производствах зафиксирован существенный рост прибыли: на 84,6% в 2015 году и на 15,3% в первом полугодии 2016 года (по сравнению с аналогичными периодами предыдущих годов, без учета производства нефтепродуктов).

С начала 2016 года показатели официальной статистики указывают на успешную адаптацию промышленности к кризисным условиям - индекс промышленного производства за январь-август составил 100,6% (к соответствующему периоду 2015 года), в том числе по обрабатывающим производствам – 100,1%.

С учетом высокой базы четвертого квартала 2015 года ожидаемый по итогам 2016 года индекс промышленного производства - 98,6%.

Восстановительный рост промышленного производства будет, в первую очередь, связан с производствами, получившими положительный импульс от ослабления национальной валюты, введенных ограничений на доступ к рынку ряда продуктов (режим контрсанкций), развития импортозамещения в отраслях экономики, ориентированных на внутренний спрос (в том числе со стороны государственного оборонного заказа), а также обладающих экспортным потенциалом.

В 2017 году положительные темпы роста будут в большинстве видов промышленного производства, общая величина официального статистического показателя «индекс промышленного производства» составит 100,1%. Далее прогнозируется рост индекса промышленного производства - 101,6% в 2018 году и 101,1% в 2019 году.

Росту объемов промышленного производства будет способствовать реализация мероприятий Правительства Москвы в рамках организации единой системы поддержки современных производств и новых инвестиционных проектов, предусматривающих получение предприятиями или проектами определенного статуса поддержки (статус промышленного комплекса, индустриального (промышленного) парка, технопарка, инвестиционного приоритетного проекта), в зависимости от их соответствия определенным критериям. В рамках полученного статуса предоставляются льготы по налогу на имущество, налогу на прибыль, земельному налогу / арендной плате за землю. Период предоставления льгот составляет до 10 лет. За счет полученных льгот предприятия промышленности имеют возможность снижения общей налоговой нагрузки от 17% до 25% в зависимости от присваиваемого статуса.

С апреля 2016 года по настоящее время статус промышленного комплекса присвоен 12 московским предприятиям, и 6 предприятий имеют статус технопарка. Всего на предприятиях с присвоенными статусами работает более 31 тыс. человек; из них более 23 тыс. человек работают

на предприятиях, которым присвоен статус промышленного комплекса, и около 8 тыс. человек – в технопарках. В ближайшее время статус промышленного комплекса получат еще 6 московских организаций, на которых в общей сложности работают около 4 тыс. человек.

Максимально эффективно выстраивать систему поддержки, определять критерии ее предоставления в привязке к реальной экономической ситуации позволяет мониторинг 1 300 предприятий реального сектора, осуществляющих производственную деятельность на территории Москвы. Этот мониторинг проводится по широкому кругу показателей: отслеживается налоговая нагрузка, заработная плата, численность занятых.

Важным элементом стимулирования инвестиционной и предпринимательской активности на территории промышленных зон станет дальнейшее развитие специализированной инфраструктуры под современное производство и инновации. Помимо невысокой арендной ставки резиденты получают доступ к подготовленным производственным площадкам, качественной инфраструктуре и широким возможностям по сотрудничеству и кооперации.

Меры по поддержке реального сектора экономики города Москвы способствуют снижению негативных эффектов, сокращению сроков адаптации московской промышленности к новым условиям, а также созданию условий по развитию производств и привлечению в город Москву долгосрочных инвестиций.

Потенциал роста промышленности города Москвы зависит, в том числе от улучшения ситуации с доступностью финансовых ресурсов, и, следовательно, от эффективности мер денежно-кредитной политики, реализуемой Банком России на фоне сдерживающей бюджетной политики, повышения уровня оптимизма в предпринимательской среде и снижения инвестиционных рисков.

### **Потребительский рынок: розничная торговля и услуги населению.**

Вследствие роста инфляции и снижения доходов населения оборот розничной торговли по данным официальной статистики снизился в 2015 году на 17,2% (к 2014 году в сопоставимых ценах), основное снижение произошло в сфере неорганизованной торговли (рынки и ярмарки), в сегменте непродовольственных товаров.

В прогнозном периоде сохранение тенденций положительной динамики роста доходов населения, замедление инфляции, восстановление розничного кредитования банковского сектора, а также реализация совокупности мер по развитию сферы торговли и услуг города Москвы будут способствовать росту показателей потребительского рынка Москвы.

В 2017 году розничный товарооборот прогнозируется на уровне 4 538,8 млрд. рублей (темп роста 101,0% в сопоставимых ценах). В 2018-2019 годах розничный товарооборот достигнет уровня 4 841,8 – 5 138,2 млрд. рублей (темп роста 101,3% ежегодно в сопоставимых ценах).

Объем платных услуг, оказанных населению за 2015 год, снизился к 2014 году на 2,5% в сопоставимых ценах и составил 1 428,1 млрд. рублей. За январь- август 2016 года зафиксирован рост на 4,9% в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2015 года (995,8 млрд. рублей).

По прогнозу объем платных услуг, оказанных населению, в 2017 году вырастет в сопоставимых ценах на 1,1% и составит 1 623,5 млрд. рублей, в 2018 году – на 2,2% (1 714,7 млрд. рублей), в 2019 году – на 1,4% (1 791,9 млрд. рублей).

*Объекты оценки относятся к сегменту рынка офисно-торговой недвижимости.*

### **13.3 Основные тенденции рынка офисно- торговой недвижимости г. Москва<sup>8</sup>**

В августе на продажу предлагалось 1178 объектов общей площадью 1629 тыс. кв. м и общей стоимостью 290 млрд. руб., что ниже показателя июля на 12% по количеству и на 5% по общей площади.

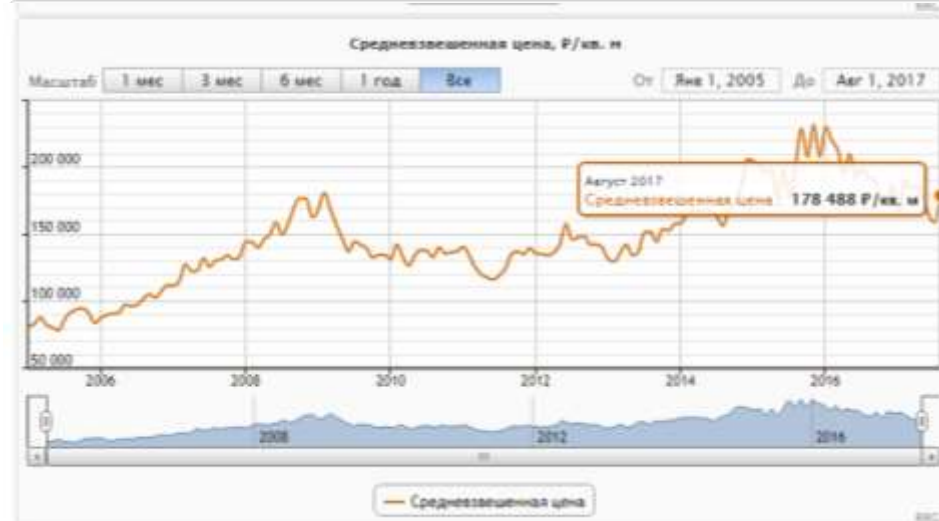
<sup>8</sup> <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2017>

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 13% и составила 178 488 руб./кв. м. Курс доллара в августе практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также выросла на 13%, составив 2 994 \$/кв. м.

Рост цен год во многом был обусловлен выходом в августе большого объема дорогих офисных помещений. За год цены снизились на 10%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 59%. Далее идут, помещения свободного назначения (17%), производственно-складские помещения (16%) и торговые помещения (7%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 178	290 774	1 629	1,38	178 488
К июлю 2017	▲ +12%	▲ +19%	▲ +5%	▼ -5%	▲ +13%
К августу 2016	▲ +16%	▼ -16%	▼ -9%	▼ -22%	▼ -8%



### Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2017 г. по количеству снизился на 2%, а по общей площади – вырос на 8%. Всего на рынке экспонировалось 196 объектов общей площадью 102 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,8 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 13 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 24%, а по общей площади - на 21%. Цена за месяц снизилась на 25% и составила 737 084 руб./кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в июле дорогих объектов на ул.Тверская (436 кв.м, 1 804 951 руб./кв.м и 560 кв.м, 1 537 500 руб./кв.м).



За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 1%, а по общей площади на 9%, составив 183 объекта общей площадью 98 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 13% и составила 197 352 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение ставок произошло в связи с уходом с рынка нескольких дорогих объектов на ул.2-я Владимирская (399 кв.м, 650651 руб./кв.м и 529 кв.м, 858300 руб./кв.м) и ул.Грузинский вал (556 кв.м, 1477 866 руб./кв.м).

Несмотря на более существенное снижение цен в августе, в среднесрочной перспективе уровень уменьшения цен по помещениям в центре сопоставим со снижением цен по помещениям за пределами Садового Кольца. Это может свидетельствовать о сопоставимости уменьшения спроса.

Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	13	2 370	3	0,25	737 084
К июлю 2017	▼ -24%	▼ -41%	▼ -25%	▲ +4%	▼ -25%
К августу 2016	▼ -24%	▼ -37%	▼ -40%	▼ -7%	▼ -11%

Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	183	19 433	98	0,54	197 352
К июлю 2017	▲ +1%	▼ -4%	▲ +9%	▲ +10%	▼ -13%
К августу 2016	▲ +25%	▼ -35%	▼ -22%	▼ -37%	▼ -18%



По данным Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) в первом полугодии 2017 года в Москве было зарегистрировано около 600 договоров купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Самая дорогая сделка была зарегистрирована в марте 2017 года: было реализовано нежилое помещение общей площадью 13 404,6 м<sup>2</sup> в Даниловском районе Южного административного округа города Москвы, сумма сделки составила 1 700 000 000 рублей / 126 822,14 рубля за квадратный метр. Минимальная сумма зарегистрированной сделки была зафиксирована в феврале 2017 года и составила 275 000 рублей / 8 487,65 рублей за квадратный метр: было реализовано нежилое здание общей площадью 32,4 м<sup>2</sup> в районе Вешняки Восточного административного округа города Москвы.

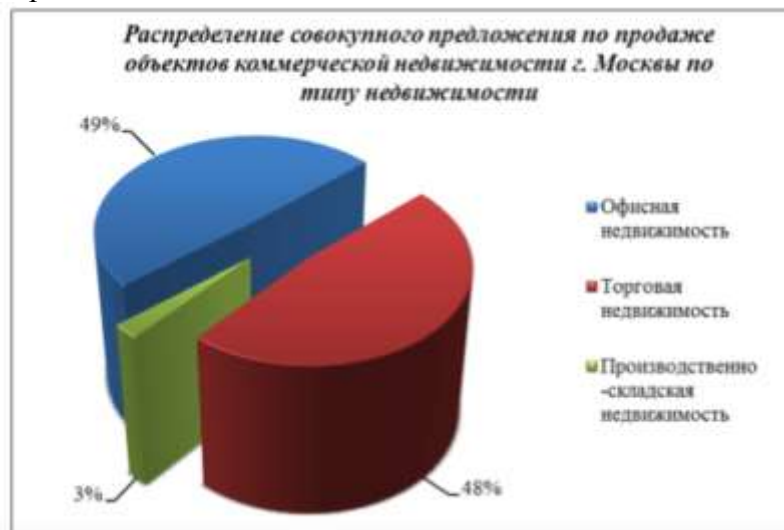
Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы говорит о том, что в столице отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначения. На конец первого полугодия 2017 года в городе предложено к реализации более 50 000 объектов офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего предлагается к реализации офисных объектов – 72%, на втором месте торговая недвижимость – 21%, далее следует производственно-складская недвижимость – 7%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте Южный и Северный административные округа (ЮАО и САО), на третьем –

Западный, Юго-Западный и Северо-восточный административные округа (ЗАО, ЮЗАО и СВАО), далее следуют Восточный и Юго-Восточный административные округа (ВАО и ЮВАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

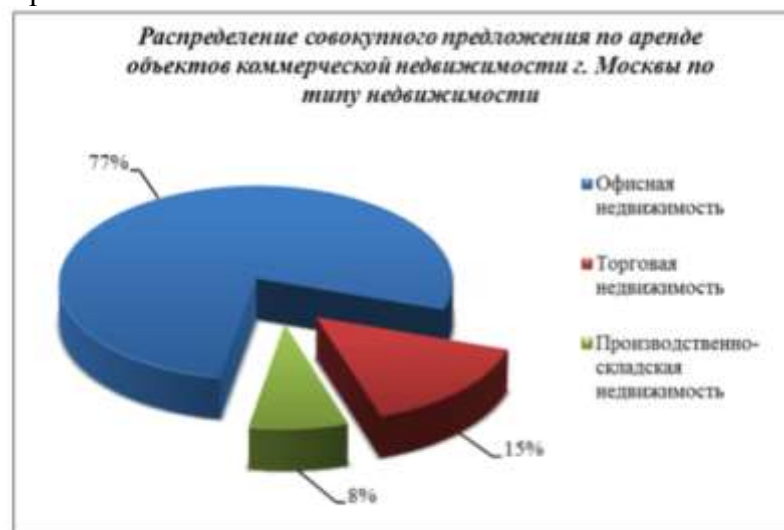
Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



**Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости**

Больше всего к продаже предлагается офисных объектов – 49%, на втором месте торговая недвижимость – 48%, далее следует производственно-складская недвижимость – 3%.

Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости города Москвы по типу недвижимости, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



**Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по аренде объектов коммерческой недвижимости г. Москвы по типу недвижимости**

Абсолютное большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет офисная недвижимость – 77%, на втором месте торговая недвижимость – 15%, далее следует производственно-складская недвижимость – 8%.

По количеству предложений лидирует Центральный административный округ (ЦАО), на втором месте – Южный административный округ (ЮАО), на третьем – Северный и Северо-

Восточный административные округа (САО и СВАО), далее следуют Юго-Восточный, Западный, Восточный и Юго-Западный административные округа (ЮВАО, ЗАО, ВАО и ЮЗАО), Северо-Западный административный округ (СЗАО), Новомосковский административный округ (НАО), последнее место разделили Зеленоградский и Троицкий административные округа (ЗелАО и ТАО).

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Москва был разделен на 24 зоны. В основу деления легли крупные транспортные артерии города, такие как: Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо, проспект Мира, Кутузовский проспект, Павловская улица, Николаямская улица, Московская кольцевая автомобильная дорога и Московское малое кольцо (трасса А107, «первая бетонка»).

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) – 394 784 рубля, наименьшая в ЗелАО – 91 326 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от проспекта Мира до Кутузовского проспекта (от СК до ТТК) и составила 24 191 рубль в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) – 10 460 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) – 655 000 рублей, наименьшая в САО (за МКАД) – 91 095 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 57 239 рублей в год, наименьшая в СВАО (за МКАД) – 15 600 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости в границах «старой Москвы» была зафиксирована в ЮЗАО (от ТТК до МКАД) – 145 051 рубль, наименьшая в ВАО (за МКАД) – 28 036 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 14 223 рубль в год, наименьшая в САО (за МКАД) – 4 140 рублей в год.

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )	Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )	Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )	Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)
ЦАО (внутри СК)	394 784	23 665	655 000	56 537	-	14 223
Проект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	316 630	24 191	382 789	40 818	-	11 084
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	394 299	22 984	524 898	56 050	-	8 741
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	171 510	15 145	274 601	36 420	95 411	7 149
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	269 373	29 843	532 166	57 239	-	7 883
ЮВАО (за ТТК)	161 108	14 888	328 079	36 512	55 586	5 708
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063	11 143	252 453	37 386	57 658	5 554
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678	11 868	269 636	34 933	40 306	5 982
СВАО (от ТТК до МКАД)	170 026	13 219	269 176	45 230	54 515	6 074
САО (от ТТК до МКАД)	165 552	15 136	271 071	39 720	65 525	6 811
СЗАО (от ТТК до МКАД)	171 141	15 413	484 627	42 999	53 916	7 303
ЗАО (от ТТК до МКАД)	193 428	14 828	273 035	38 529	72 024	6 672
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	183 567	18 121	250 345	40 448	145 051	6 798
ЮВАО (за МКАД)	108 845	11 355	265 249	22 375	36 210	8 150
ВАО (за МКАД)	100 637	11 513	113 264	23 085	28 036	4 775
СВАО (за МКАД)	117 378	10 460	128 804	15 600	56 250	7 433
САО (за МКАД)	92 097	11 864	91 095	-	70 093	4 140
СЗАО (за МКАД)	161 381	14 521	430 789	38 109	-	5 632
ЗАО (за МКАД)	188 422	16 435	209 124	34 343	-	5 830
ЮЗАО (за МКАД)	149 378	15 989	177 914	33 666	-	6 868
<b>ЗелАО</b>	91 326	11 915	97 489	21 326	42 815	5 142
<b>НАО</b>	107 304	11 883	89 841	15 392	54 065	5 110
ТАО (до ММК (А107))	79 347	11 091	99 194	16 539	47 580	4 287
ТАО (за ММК (А107))	-	-	55 052	-	21 661	3 019

**Таблица 1. Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года**

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)		Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)		Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
ЦАО (внутри СК)	72 979	2 105 263	8 520	84 000	102 496	2 914 980	5 000	333 600	-	-	5 740	24 000
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	75 713	724 754	8 400	116 000	96 257	844 553	12 631	372 000	-	-	2 727	25 909
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	76 000	962 333	7 789	66 000	97 626	2 558 376	7 200	213 198	-	-	3 348	12 852
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	50 000	393 617	1 000	32 784	64 412	1 339 286	5 500	405 000	66 667	142 140	1 500	12 000
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	66 000	1 530 000	6 660	144 000	130 145	3 206 349	12 000	266 676	-	-	3 000	20 001
ЮАО (за ТТК)	37 956	330 000	6 960	40 460	100 239	1 756 098	6 000	166 670	14 340	133 333	1 884	18 012
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	36 344	316 901	1 000	20 000	103 860	1 463 415	5 388	360 000	8 165	143 695	1 200	14 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	38 632	258 929	3 500	21 600	74 627	875 000	7 000	133 332	16 364	106 667	1 260	18 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	48 658	419 753	7 200	25 135	60 169	1 328 947	8 904	180 000	30 176	89 412	1 600	12 840
САО (от ТТК до МКАД)	66 511	390 962	5 604	67 500	63 333	558 990	8 160	200 000	28 302	110 000	2 704	20 472
СЗАО (от ТТК до МКАД)	50 704	456 000	7 200	30 000	33 333	1 320 805	7 675	180 000	43 730	64 103	5 292	13 812
ЗАО (от ТТК до МКАД)	74 074	531 818	5 000	44 800	49 645	1 015 000	7 000	155 000	55 000	145 985	2 952	15 000
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	85 470	369 299	9 500	49 342	97 720	979 592	7 000	160 000	-	-	3 051	12 000
ЮВАО (за МКАД)	74 324	139 000	5 760	19 200	92 060	981 211	1 164	133 344	13 935	54 567	970	42 840
ВАО (за МКАД)	-	-	5 000	24 000	33 058	213 571	6 000	64 748	13 897	45 000	3 000	6 996
СВАО (за МКАД)	70 732	164 024	8 004	11 760	115 942	141 667	13 200	18 000	-	-	4 200	19 200
САО (за МКАД)	91 095	93 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	134 000	287 500	5 400	40 351	77 737	980 392	6 435	76 897	-	-	3 540	10 212
ЗАО (за МКАД)	73 717	319 500	7 000	36 923	102 816	449 495	10 921	96 000	-	-	3 000	11 143
ЮЗАО (за МКАД)	87 500	310 345	6 864	30 598	116 317	418 478	8 040	120 000	-	-	3 600	17 800
<b>ЗелАО</b>	70 000	104 895	6 000	20 880	46 365	264 423	7 800	42 000	19 811	81 967	1 630	12 000
НАО	40 000	160 000	2 796	37 091	50 000	206 647	3 000	45 000	20 682	87 500	2 160	11 500
ТАО (до ММК (А107))	29 667	206 972	4 992	22 034	46 154	180 000	10 800	21 600	13 256	103 448	1 800	6 000
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	45 455	73 529	-	-	20 655	22 667	1 680	4 200

**Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года**

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов (классы А и В), на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)		Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)		Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )		Аренда (руб. / м <sup>2</sup> /год)	
	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641	1 171 752	981 168	70 944	53 007	-	-	17 112	12 740
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171	366 632	231 858	77 138	43 877	-	-	18 000	13 725
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346	724 204	536 447	69 442	47 324	-	-	8 816	7 397
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072	285 357	216 667	39 340	26 494	-	-	11 700	9 275
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129	443 232	349 233	59 300	31 870	-	-	11 975	8 400
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786	364 646	194 482	24 889	23 896	47 688	39 583	12 264	5 454
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400	353 612	211 902	45 792	19 809	48 283	46 998	7 375	5 978
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567	728 090	192 988	38 580	26 356	40 211	39 796	6 243	5 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625	280 000	260 000	67 593	33 271	77 922	56 407	6 886	6 256
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656	276 059	201 158	56 359	33 960	75 687	40 732	19 268	7 648
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391	426 527	389 356	31 908	18 986	-	-	6 475	6 000
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961	198 422	153 846	58 852	48 121	62 043	56 764	9 549	6 500
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508	411 894	271 060	46 456	29 751	-	-	7 323	7 035
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713	-	-	-	13 377	-	-	6 173	5 087
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584	-	-	39 000	-	-	-	-	-
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502	-	-	-	-	-	-	9 467	6 000
САО (за МКАД)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282	378 673	178 571	29 415	20 099	-	-	-	3 840
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939	231 583	127 256	21 749	12 000	-	-	6 719	5 034
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621	-	-	31 653	23 940	-	-	10 700	8 000
<b>ЗелАО</b>	94 916	81 744	12 300	11 676	-	58 848	-	24 470	-	-	-	4 850
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384	97 838	67 192	15 436	9 888	54 409	47 914	5 706	5 020
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733	-	-	-	12 000	-	-	5 067	4 352
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 160

**Таблица 3. Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года**

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо; МКАД – Московская кольцевая автомобильная дорога; ММК (А107) – Московское малое кольцо (трасса А107).

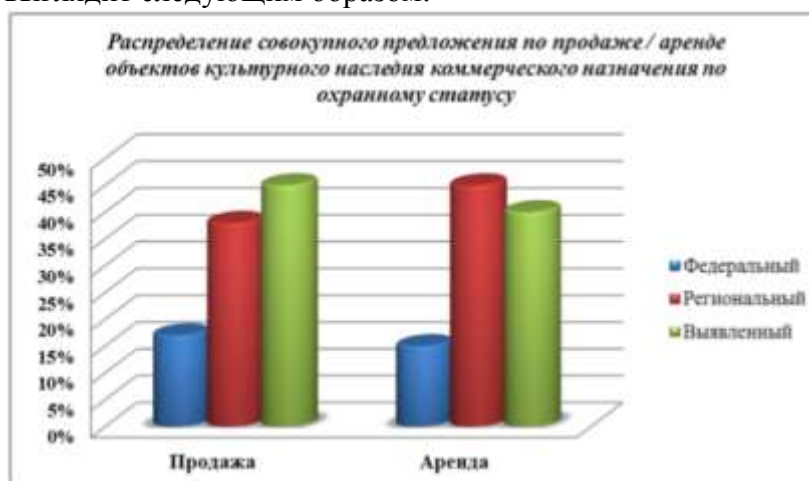
Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в границах «старой Москвы» в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 36 344 рубля, максимальная стоимость была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 2 105 263 рубля. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована сразу в двух зонах: на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и в ЮВАО (от ТТК до МКАД), и составила 1 000 рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 144 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в границах «старой Москвы» в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в ВАО (за МКАД) и составила 33 058 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована на участке от Николаямской улицы до проспекта Мира (от СК до ТТК) и составила 3 206 349 рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в ЮВАО (за МКАД) и составила 1 164 рубля в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована на участке от Павловской улицы до Николаямской улицы (от СК до ТТК) и составила 405 000 рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в границах «старой Москвы» в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в ЮВАО (от ТТК до МКАД) и составила 8 165 рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в ЗАО (от ТТК до МКАД) и составила 145 985 рублей. Минимальная и максимальная ставки за 1 м<sup>2</sup> производственно-складской недвижимости, предлагаемой в аренду, были зафиксированы в ЮВАО (за МКАД) и составили 970 и 42 840 рублей в год, соответственно.

Москва – крупный культурный центр Европы и мира, в городе сосредоточено более трети исторических объектов страны, многие из которых занесены в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Тысячелетняя история Москвы сохранилась и в ее архитектуре – в городе расположены объекты культурного наследия с федеральным, региональным и выявленным охранным статусом, многие из которых предлагаются к реализации в качестве объектов коммерческой недвижимости.

Распределение совокупного предложения по продаже / аренде объектов культурного наследия коммерческого назначения города Москвы по охранным статусам, на конец первого полугодия 2017 года, выглядит следующим образом:



**Рисунок 3. Распределение совокупного предложения по продаже / аренде объектов культурного наследия коммерческого назначения г. Москвы по охранным статусам**

Больше всего к продаже предлагается выявленных объектов культурного наследия – 45%, на втором месте региональные объекты культурного наследия – 38%, далее следуют федеральные объекты культурного наследия – 17%.

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляют региональные объекты культурного наследия – 45%, на втором месте выявленные объекты культурного наследия – 40%, далее следуют федеральные объекты культурного наследия – 15%.

Большинство предлагаемых к реализации объектов культурного наследия расположено в пределах Третьего транспортного кольца, поэтому для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка объектов культурного наследия коммерческого назначения, город Москва был разделен на 2 зоны: ЦАО (внутри СК) и участок между СК и ТТК. За пределами Третьего транспортного кольца предложений по реализации объектов культурного наследия коммерческого назначения не обнаружено.

Средние, минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов культурного наследия коммерческого назначения города Москвы, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )			Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)		
	среднее значение	min	max	среднее значение	min	max
ЦАО (внутри СК)	367 469	157 051	902 314	22 883	12 288	72 000
между СК и ТТК	301 504	92 593	555 556	22 671	10 000	69 000

**Таблица 4. Средние, минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов культурного наследия коммерческого назначения города Москвы на конец первого полугодия 2017 года**

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо.

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов культурного наследия коммерческого назначения города Москвы по охранному статусу, на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Продажа (руб. / м <sup>2</sup> )			Аренда (руб. / м <sup>2</sup> / год)		
	федеральный	региональный	выявленный	федеральный	региональный	выявленный
ЦАО (внутри СК)	458 060	299 291	397 415	30 927	22 559	21 713
между СК и ТТК	357 142	248 472	313 784	16 200	20 234	24 862

**Таблица 5. Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов культурного наследия коммерческого назначения города Москвы по охранному статусу на конец первого полугодия 2017 года**

\* СК – Садовое кольцо; ТТК – Третье транспортное кольцо.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> объектов культурного наследия коммерческого назначения была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) – 458 060 рублей за федеральный объект культурного наследия, наименьшая на участке между СК и ТТК – 248 472 рубля за региональный объект культурного наследия. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> объектов культурного наследия коммерческого назначения, предлагаемых в аренду, была зафиксирована в ЦАО (внутри СК) и составила 30 927 рублей в год за федеральный объект культурного наследия, наименьшая на участке между СК и ТТК – 16 200 рублей в год за федеральный объект культурного наследия.

Коммерческая недвижимость на рынке подразделяется на два класса в зависимости от ее назначения:

1. специализированная недвижимость – это недвижимость, которая обычно продается как часть использующего ее бизнеса.
2. неспециализированная недвижимость – недвижимость, которая включает в себя здания обычного типа, такие как магазины, офисы, склады, и которые на рынке продаются, покупаются или сдаются в аренду.

Наиболее весомую долю в г. Москва занимает рынок неспециализированной коммерческой недвижимости.

*Объект оценки относится к классу неспециализированной недвижимости.*

В зависимости от степени представленности объектов рынок недвижимости можно разделить на следующие сегменты:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

*Объект оценки относятся к широко распространенным объектам.*

**Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москва**  
**Анализ рынка земельных участков торгово-офисного назначения**

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Продается земельный участок под застройку объектом административно-делового назначения. Общая площадь объекта - 19 000 кв.м, наземная - 12 000 кв.м, предельная высота застройки - 35м. Земельный участок в долгосрочной аренде. В отношении территории участка утвержден проект планировки территории., Москва г, Северный административный округ, Бутырская улица 1, м. Савеловская, продается Земельный участок, общ. пл. 12 соток	г. Москва, Бутырская улица, 1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promna_znacheniya_1158113617">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promna_znacheniya_1158113617</a>	Сентябрь, 2017 г.	680 000 000,00	1 200,00	566 666,67
2	Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная – 6487 м2, подземная – 3605,5 м2, количество этажей – 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки – 54 м/места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.	г. Москва, Красносельский туп, 4	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promna_znacheniya_1178962063">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promna_znacheniya_1178962063</a>	Сентябрь, 2017 г.	370 000 000,00	2 800,00	132 142,86
3	Продажа земельного участка под «ИНВЕСТ ПРОЕКТ», от собственника!!! Продаётся земельный участок площадью: 0.14 га, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Боевская, вл. 2/12. В пешей доступности от ст. метро «Сокольники». Основные виды разрешенного использования ЗУ: 1. Деловое управление 2. Здравоохранение. 3. Обслуживание автотранспорта. Возможно изменение назначения участка. Предельная площадь застройки ЗУ: 24.9 тыс. м2. Суммарная поэтажная площадь объекта: 3 490 м2. Общая площадь подземной автостоянки: 1000 м2. Все центральные коммуникации.	г. Москва, ул первая Боевская, 2/12	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promna_znacheniya_980080039">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_promna_znacheniya_980080039</a>	Сентябрь, 2017 г.	122 000 000,00	1 400,00	87 142,86
4	Назначение земельного участка: Строительство дорожного сервиса: • автозаправочная станция • автосалон • тех центр	г. Балашиха, Щелковское шоссе в 9 км от МКАД в сторону Москвы.	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promna_znacheniya_833828885">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promna_znacheniya_833828885</a>	Сентябрь, 2017 г.	100 000 000,00	9 200,00	10 869,57



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• автомойка</li> <li>•</li> <li>• мотель</li> <li>• пункт общественного питания</li> <li>• торговая площадь</li> <li>• и подобных объектов</li> </ul> <p>Вид права земельного участка: собственность. Коммуникации: по границе. Максимальная высота постройки: 17 этажей</p>						
5	Зем участок в черте Москвы, недалеко от метро, в зоне плотной городской застройки, под строительство крупного ТЦ, ТРЦ, гипермаркета, автосалона и т.п.	г. Москва, м. Бульвар Дмитрия Донского	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_904299682">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_904299682</a>	Сентябрь, 2017 г.	400 000 000,00	50000	8000
6	Земельный участок по договору аренды на 49 лет до 2045 года, перед кинотеатром Байконур, 25 метров от метро Отрадное под строительство ресторана или медцентра! Реальный торг.	г. Москва, ул Декабристов 15-17	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_1100003823">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot_promnaznacheniya_1100003823</a>	Сентябрь, 2017 г.	38 000 000,00	300	126 666,67
7	Предлагается земельный участок (кад. № 77:06:0007001:123), под строительство торгового центра или магазина до 1500 кв.м. Есть ГПЗУ, ТУ, Проект, Получено разрешение на строительство. Есть потенциальный арендатор - федеральная сеть магазинов <b>ВЕРНЫЙ</b>	г. Москва, Тёплый Стан, ул Островитянова, 2,	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176058343">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176058343</a>	Сентябрь, 2017 г.	148 500 000,00	3 900,00	38 076,92

***Анализ рынка предложений об аренде недвижимости торгово-офисного назначения***

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена аренды с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Сдается ПСН. Здание автосалона по адресу Можайское шоссе, вл.168 - на МКАД! Здание предназначено для организации автобизнеса: продажа, ремонт автомобилей, офисные помещения. Возможна частичная аренда отдельно 1,2 и 3 этажи!!! На территории много лет работают автосалоны AUDI, SKODA.	г. Москва, МКАД 54 км дор	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_2874_95119">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_4000_m_2874_95119</a>	сентябрь, 2017 г.	4 500 000,00	4 000,00	1 125,00
2	Помещение на 1-ом этаже идеально подойдет для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, автомойки и тюнинг ателье. Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к въезду. Расположение: пересечение МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ: – транспортный поток 200 000 ам/сутки – удобный заезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новая транспортная развязка, незагруженное западное направление) – парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автосалоном + многоярусный паркинг в шаговой доступности от автосалона) – транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том	г. Москва, Можайское шоссе, вл.168	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1032_m_894291435">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy a_1032_m_894291435</a>	сентябрь, 2017 г.	903 000,00	1 032,00	875,00

	числе бесплатные, от м. Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар) – развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафетерий, гипермаркет «Ашан», активно-развивающийся БЦ класса «А»). Комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов.						
3	Торговое помещение под ЛЮБОЙ вид деятельности на первой линии МКАД (54 км). Подойдет под автосалон, торгово-развлекательный центр, мебельный салон. Возможна аренда частями: 4 857 м2 или 4 750 м2 или 4 071 м2 или 3 522 м2 или 2 736 м2 или 2 014 м2 или 1 335 м2 или 1 228 м2 или 786 м2. Ставка - 15 000 руб/м2/год. Поток проезжающих автомобилей – 200 000 автомобилей в сутки. 2 этажа (шоу-рум, ремзона, моечный комплекс, офис (антресоль), складское помещение), панорамное остекление, чистовая отделка. Здание готово к въезду. Имеется подъезд для грузового транспорта и погрузочно-разгрузочная зона. Площадь парковки – 10 000 кв.м. Транспортная доступность - удобный подъезд на автомобиле с внешней стороны МКАД. – маршрутки и автобусы (в т.ч. бесплатные) от станций метро Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар.	г. Москва, Можайское шоссе, 166	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_6085_m_698364775">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_6085_m_698364775</a>	сентябрь, 2017 г.	7 606 250,00	6 085,00	1 250,00
4	кн-0016144: м. Текстильщики, 7 минут транспортом, ул. Юных Ленинцев д. 10/15 Предлагается в аренду торговая площадь 1640 кв.м. , 1-й этаж - 840 кв.м. (торговый зал 700 кв.м.), высота потолка = 3.2м., и подвал- 790 кв.м., высота потолка подвала =2.7м. , расположенная по первой линии улицы Юных Ленинцев с 2-мя отдельными входами, витринные окна, 2-а подъемника, место для рекламной вывески, большая парковка. Идеально для автосалона, магазина автозапчастей, промышленная группа, услуги, кроме продуктов.	г. Москва, Юных Ленинцев ул д. 10/15	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1640_m_1136009791">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_1640_m_1136009791</a>	сентябрь, 2017 г.	2 009 000,00	1 640,00	1 225,00
5	Новый технический центр построенный на первой линии МКАД, в районе 44 километра (Юго-Запад) предлагает в аренду торговые и офисные помещения (готовы к въезду три этажа по 1750 м2 каждый), а также стоянку от собственника, с трафиком более 10000 автомобилей в час в одну сторону. Здание оснащено всеми инженерными сетями, круглосуточной охраной, удобным подъездом и отличным местом для торговли и рекламы. Стоянки могут быть использованы для торговли, складирования и парковки автомобилей и другой различной техники. Современные архитектурные решения нового здания создают комфорт и удобства для выставки товара, который увидят из проезжающих автомобилей. Для удобства клиентов и сотрудников на территории имеются кафе, автосервис, мойка, шиномонтаж, автосалон. Ждем, и рассмотрим любые предложения по аренде и сотрудничеству.	г. Москва, МКАД, 44-й километр, 1Вс2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1750_m_832940748">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1750_m_832940748</a>	сентябрь, 2017 г.	1 750 000,00	1 750,00	1 000,00
6	Сдается автосалон и автосервис дилерского уровня 3200 м2. на 1-й линии м. Беляево. Сдается автосалон и полностью оборудованный автосервис общей площадью 3200 кв.м. дилерского уровня на 1-й линии, высокий автомобильный трафик. Современное капитальное здание, панорамное	г. Москва, Севастопольский пр-кт, 56А	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/avtosalon_i_avtoservis_dilerskogo_uro">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/avtosalon_i_avtoservis_dilerskogo_uro</a>	сентябрь, 2017 г.	2 666 667,00	3 200,00	833,33

	остекление высотой 5м., центральное отопление, все коммуникации, высокие мощности по электричеству 200квт., высота потолков от 5м., клиентская зона, помещения для персонала, бесплатная парковка. Цокольный этаж: две камеры, пост подготовки, 2 стапеля, сварочное оборудование, склад, раздевалка, клиентская. Первый этаж: шоурум на 10 автомобилей, клиентская, кафе, кассовый узел, офисные помещения, мойка, ремзона. Идеально подходит под автосалон и автосервис любого уровня в т.ч. и официального дилера. Готовы рассмотреть другие варианты. Возможен долгосрочный договор аренды. Прямая аренда от собственника. Предложение без комиссии. Каникулы обсуждаются. Выгодная арендная ставка 10000 руб. кв.м. в год. Современное отдельностоящее здание.		vnya_3200_m_10134189 24				
7	Дилерский автосалон в аренду 1600 м2. Стоимость 1.600.000 р. Готовый шоурум дилерского уровня в аренду. 1-я линия, прямая аренда. Презентабельный фасад, выгодное расположение, отличное состояние. Пол с антипылевым покрытием, офисные помещения, клиентская зона. Всё необходимое оборудование и коммуникации. Прилагается большая асфальтированная парковка. Возможен долгосрок. Предложение без комиссии!	г. Москва, ул Тёплый Стан, 7	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/dilerskiy_avto_salon_v_arendu_1600_m2_888652100">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/dilerskiy_avto_salon_v_arendu_1600_m2_888652100</a>	сентябрь, 2017 г.	1 600 000,00	1 600,00	1 000,00
8	Сдается Помещение под автосалон или мотосалон 1500 квм 2-х этажный, шоурум на 1-й линии . В помещении ранее располагался автосалон.Проездное место. Торговый зал шоурум с высокими потолками, офисы, свои сан.узлы, система вентиляции и кондиционирования, центральное отопление, кассовый узел. Подойдет под дилерский уровень, презентабельный фасад, качественный ремонт. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.Хорошие подъездные пути. Прямая аренда. Ставка 1000 р за метр.	г. Москва, Одоевского проезд, 2к1 вл	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/avtosalon_na_1-oy_linii_1500_m_v_yuao_1186277307">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/avtosalon_na_1-oy_linii_1500_m_v_yuao_1186277307</a>	сентябрь, 2017 г.	1 500 000,00	1 500,00	1 000,00
9	Лот №189147 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения свободного назначения (ПСН) пл. 3150 м2 под автосалон, офис, фитнес центр, фитнес клуб м. Беляево в административном здании в ЮЗАО. Сдается помещение площадью 3150 кв.м. под автоцентр полностью с оборудованием, большая парковка перед зданием, долгосрочный договор аренды, готов к въезду с 29 августа.Площадь цокольного этажа 1567,1 м², высота потолков от 4-х метров. Установлено оборудование: для покраски автомобилей, включая 2 сушильные камеры; 2 стенда для восстановления геометрии кузова; современное сварочное оборудование; два оборудованных стеллажами склада; раздевалка и душевые для сотрудников; компрессоры; очистные сооружения. Имеет специализированные помещения и парковку. Первый этаж (1590,8 м²) разделён на 2 зоны: Автосалон (756,8 м²) с шоу-румом на 10 автомобилей, комфортабельной клиентской зоной, кассовым узлом и офисными помещениями; Ремонтная зона (834 м²) оснащена 6 подъёмниками, оборудованием выполнения т Конт. лицо: Семен Вячеславович, доб. 222, ЛОТ №189147	г. Москва, Севастопольск ий пр-кт, д.95	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_psn_pl_3150_m2_pod_avtosalon_ofis_1198915717">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_psn_pl_3150_m2_pod_avtosalon_ofis_1198915717</a>	сентябрь, 2017 г.	1 779 750,00	3150	565,00
10	Сдаётся в аренду от собственника цокольный цокольный (1346,4 м²) и 1	г. Москва,	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_psn_pl_13464_m2_1198915717">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/arenda_psn_pl_13464_m2_1198915717</a>	сентябрь, 2017 г.	2 447	2937,5	833,33

	<p>этаж (1575,5 м<sup>2</sup>) в современном 5-уровневом отдельно стоящем здании, оснащённым специальным оборудованием и офисной мебелью. Выполнен высококачественный ремонт помещений с использованием современных отделочных материалов. На цокольном этаже установлено оборудование для покраски автомобилей, включая 2 сушильные камеры; 2 стенда для восстановления геометрии кузова; современное сварочное оборудование; два оборудованных стеллажами склада; раздевалка и душевые для сотрудников; компрессоры; очистные сооружения. Имеет специализированные помещения и парковку. Высота потолков – от 4-х метров. Первый этаж разделён на 2 зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Автосалон (756,8 м<sup>2</sup>) с шоурумом на 10 автомобилей, комфортабельной клиентской зоной, кассовым узлом и офисными помещениями;</li> <li>• Ремонтная зона (834 м<sup>2</sup>) оснащена 6 подъёмниками, оборудованием выполнения технического обслуживания и ремонта автомобилей, а также имеет двухпостовую мойку. Высота потолков от 5 метров.</li> </ul> <p>Здание 2007 года постройки. Благоустроенная территория, комфортабельная парковочная зона, удобная транспортная развязка; Ближайшая станция метро Беляево: 20 минут пешком, либо 3 остановки общественным транспортом;</p> <p>Здание расположено вблизи развитой транспортной инфраструктуры города;</p> <p>Парковка: наземная охраняемая площадью 2400 м<sup>2</sup> перед зданием под видеонаблюдением;</p> <p>Здание оборудовано системами видеонаблюдения, контроля и учёта доступа (СКУД), пожарной сигнализации, сплинкерной системой пожаротушения.</p>	Севастопольский пр-кт, 95Б	kva/kommercheskaya_ne dvizhimost/tehtsentr_avto servis_29375_m_116640 5736	2017 г.	917,00		
11	<p>Сдается в аренду помещение, общей площадью 2100 м<sup>2</sup>., на 1-й линии Варшавского шоссе, рядом станция метро. Большой шоу-рум, офисные и подсобные помещения, 2 въездных ворот, презентабельная входная группа, евроремонт, приточно-вытяжная вентиляция и кондиционирование, парковка перед зданием. Высота потолков 3,05 м. Все коммуникации, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Ранее размещался автосалон. Идеально для торговой деятельности. Коммунальные услуги включены в стоимость арендной платы. Отдельно оплачивается потребляемая электроэнергия. Прямая аренда от собственника. БЕЗ КОМИССИИ!</p>	г. Москва, Варшавское шоссе	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne dvizhimost/pomeschenie_pod_avtosalon_2100_m_1046592281">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne dvizhimost/pomeschenie_pod_avtosalon_2100_m_1046592281</a>	сентябрь, 2017 г.	11400000	2100	5 428,57
12	<p>Сдается Помещение под автосалон или мотосалон 1500 квм 2-х этажный, шоурум на 1-й линии . В помещении ранее располагался автосалон.Проездное место. Торговый зал шоурум с высокими потолками, офисы, свои сан.узлы, система вентиляции и кондиционирования, центральное отопление, кассовый узел. Подойдет под дилерский уровень, презентабельный фасад, качественный ремонт. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение.Хорошие подъездные пути. Прямая аренда. Ставка 1000 р за метр.</p>	г. Москва, Одоевского проезд, 2к1 вл	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne dvizhimost/avtosalon_na_1-oy_linii_1500_m_v_yuao_1186277307">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne dvizhimost/avtosalon_na_1-oy_linii_1500_m_v_yuao_1186277307</a>	сентябрь, 2017 г.	1500000	1500	1000
13	<p>Сдается в аренду современное помещение Площадь 1800м<sup>2</sup> Диллерского уровня , Высокие потолки, стеклянный фасад, панорамные окна Все коммуникации, Парковка Выгодное местоположение, Проездное место А</p>	г. Москва, большая черкизовская	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne dvizhimost/avtosalon_psn">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne dvizhimost/avtosalon_psn</a>	сентябрь, 2017 г.	1500000	1800	833,33

	также рядом Площадка 2000 м2 входит в стоимость Идеально под автосалон + ремзона (автосервис). Арендная ставка 10 000 рублей/м2/год. От Собственника, Без комиссии. На долгий срок. Звоните	1к1	_shourum_avtoservis_teh tsentr_zal_diler_9464261 38				
14	Сдается в аренду помещение дилерского уровня 1200-3500 м2 под автосалон, автосервис с шоурумом на первой линии, парковка на 100 машин. Отличное состояние, презентабельный фасад, качественный ремонт. Потолки 4 м, мощности по запросу, шаг колонн 6 метров, аренда 1100 рублей за м2? обоснованный торг.	г. Москва, Новомарьинская улица, 7	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pod_avtoservis_avtosalon_dilerskogo_urovnya_1200m_903306182">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pod_avtoservis_avtosalon_dilerskogo_urovnya_1200m_903306182</a>	сентябрь, 2017 г.	1200000	1200	1000,00
15	Сдается дилерский автосалон, автосервис 1500 кв.м. на 1-ой линии в районе м.Медведково. Отдельно стоящее здание, капитальное строение, высота потолков 5.5м., центральное отопление, канализация, вода, туалет. Есть шоурум, ремзона с автомойкой, офисы, парковка. Прямая аренда, возможен долгосрочный договор. Предложение без комиссии. Арендная ставка 8900 руб. кв.м. в год	г. Москва, Ярославское шоссе	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1500m_951825309">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1500m_951825309</a>	сентябрь, 2017 г.	1112500	1500	741,67
16	Лот рав-139266 Помещение под автосалон площадью 357 кв. м., с дальней планировкой, отдельным входом, на первом этаже. от м. Петровско-Разумовская, 12 мин. тр., от м. Речной вокзал, 10 мин. тр. Состояние объекта: рабочее состояние. Электрическая мощность 1500 кВт. Все коммуникации центральные. Телефон, интернет. Земельный участок площадью 0, 78 Га огорожен. Парковка наземная на своей территории (80 маш. ) и по фасаду здания (20 маш. ). Без комиссии.	г. Москва, Западное Дегунино, Коровинское шоссе, 35А	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-182777402">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-182777402</a>	сентябрь, 2017 г.	360000	357	1008,403361

**Анализ рынка предложений о продаже недвижимости торгово-офисного назначения**

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	ЗУ - 8 648 кв. м. в долгосрочной аренде. Здание - 5 022, 20 кв. м. – собственность. Здание с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запасных частей и аксессуаров, а также офисные помещения. Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш. Все помещения в отличном техническом состоянии. Выполнен ремонт. Помещения сдаются в аренду и используются по текущему назначению. Расположение: Район расположения характеризуется как жилой со средней плотностью застройки. В радиусе 1 км от объекта расположено несколько офисных и складских комплексов гостиниц, а также торговый центр. В 200 метрах к северу ведется строительство нового жилого комплекса «Поколение» Транспортная доступность: Месторасположение характеризуется высокой транспортной доступностью. Хороший транспортный и пешеходный трафик Ближайшие объекты городского общественного транспорта: - м. Владыкино – 800м -	г. Москва, ул. Гостиничная д. 10В	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5022_m_887263004">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5022_m_887263004</a>	Сентябрь, 2017 г.	358 000 000,00	5 022,00	8 648	71 286,34

	м. Петровско-Разумовская – 1,8 км - м. Окружная (2017 год) – 200м - Платформа Окружная – 300м - Платформа Петровско-Разумовская – 1,8км - Платформа Владыкино – 800м							
2	Дилерский автосалон и автосервис 1-я линия. Самое выгодное предложение на рынке коммерческой недвижимости - предлагается здание дилерского уровня, на данный момент центр по продаже и обслуживанию автомобилей, возможно использование под другие виды торговли или услуг. ОСЗ на 1-ой линии оживленной магистрали, территория ограждена, освещена, благоустроена, имеется большая парковка/стоянка для всех видов автотранспорта. Расположено на участке 0,4 Га, строение общей площадью 1446,6 квадратных метров (земля и здание в собственности) включает в себя: шоурум с офисами (490 м2) и зону сервиса с автомойкой с оборудованием (995 м2). Обременений нет. Все документы на собственность в наличии, подготовлены к продаже. Выгодное вложение - перспективный арендный бизнес.	г. Москва, Ярославское шоссе, 137	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1-ya liniya_1500_m2_876003730">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1-ya liniya_1500_m2_876003730</a>	Сентябрь, 2017 г.	125 000 000,00	1 500,00	4000	83 333,33
3	Продается дилерский автосалон 9000 кв.м. на 1-ой линии в районе м.Медведково. Отдельно стоящее здание, капитальное строение, панорамное остекление, все коммуникации центральные. Земля и здание в собственности. Шоурум, ремзона, душевые, гардероб, столовая, офисы. Клиентская парковка и накопительная парковка 3000 кв.м. Обременений нет, документы готовы к продаже. Стоимость продажи объекта 650 млн. руб. Подробности по телефону.	г. Москва, Медведково	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_9000_kv.m._na_1-oy_linii_1024933257">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_9000_kv.m._na_1-oy_linii_1024933257</a>	Сентябрь, 2017 г.	650 000 000,00	9 000,00	11173	72 222,22
4	Продаётся помещение - сейчас оборудованный дилерский центр 11 500 кв.м. Автосалон, автотехцентр, автосервис, шоурум с землей 2 Га на 1-й линии м. Медведково. Продается дилерский центр, включающий в себя автосалон (шоурум) и полностью оборудованный автосервис (ремзону), подземную парковку, склады и подсобные помещения общей площадью 11 500 кв.м. с земельным участком 2 Га на 1-й линии на МКАД, ближайшее м. Медведково. Капитальное строение, центральное отопление, все коммуникации, газ, неограниченные мощности по электричеству, высота потолков 6м., полы с антипылевым покрытием, приемка, помещения для персонала, парковка 220 машиномест. Прямая видимость с проезжей части встречного и попутного направления. Здание и земля находятся в собственности. Возможны другие варианты использования вплоть до продуктов питания. Стоимость продажи 990 млн. руб. Подробности по телефону.	г. Москва, МКАД, 92-й км, вл1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_avtotehtsentravtoservis_shourum_11500_m2_1007265468">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_avtotehtsentravtoservis_shourum_11500_m2_1007265468</a>	Сентябрь, 2017 г.	990 000 000,00	11 500,00	20000	86 086,96
5	Лот: кн-0016288 ЗДАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ/ АВТОСАЛОН на ПРОДАЖУ м. Алтуфьево, 15 минут пешком, МКАД 85 км, вл.3. Двух этажное здание Технического обслуживания, Автосалон общей	г. Москва, район Московский, МКАД, 85-й км, 3	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163021117/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163021117/</a>	Сентябрь, 2017 г.	560 000 000,00	3 800,00	12000	147 368,42

	<p>площадью 3800 кв.м. Земельный участок-1,2 га в собственности . Многофункциональный действующий бизнес Автоуслуг (официальный дилер). Офисные, торговые площади, выставочный зал, мини-кафе , производственные площади. Все коммуникации центральные. Электрическая мощность 470 кВт. Интернет, телефония, кондиционирование. Земельный участок заасфальтирован, распределен на парковочные зоны, автостоянку и площадку под хранение Бесплатный шатл от метро "Алтуфьево" до здания. Стоимость 560 млн. рублей. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.</p>							
6	<p>ОСЗ, бывший автосалон. Потолки 5метров, мощность 700 Квт. Первая линия, удобный подъезд. 1.2 Га земли в собственности, можно разместить 500 автомобилей. Все подробности по телефону. Номер лота на нашем сайте: 21777.</p>	<p>г. Москва, район Московский, МКАД, 47-й км, вл15с1</p>	<p><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155648132/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155648132/</a></p>	<p>Сентябрь, 2017 г.</p>	<p>684 000 000,00</p>	<p>7 600,00</p>	<p>12000</p>	<p>90 000,00</p>

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>9</sup>*

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3	11,7	13
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,6	11,8	13,3
Высококласная недвижимость	11,7	10,9	12,4

*Величина операционных расходов<sup>10</sup>*

Показатель	Торговые помещения класса С
Среднее годовые величины операционных расходов, руб. кв.м.	4 850

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>11</sup>*

Показатель	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1	9,1	15,2
Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,4	9,5	15,3
Высококласная недвижимость	12,9	9,8	16,1

### 13.4 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.
- 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

<sup>9</sup>Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 215

<sup>10</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 91

<sup>11</sup>Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год



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>12</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

- 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.

*Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %<sup>13</sup>*

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Торговая недвижимость (продажа) г. Москва	17
Торговая недвижимость (аренда) г. Москва	13,5
Земельные участки г. Москва	13,5

- 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.

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).

*Корректировка на местоположение<sup>14</sup>*

<sup>12</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>13</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

<sup>14</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

Рисунок 28. Изменение стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Фактор масштаба по цене предложений офисно-торговых объектов<sup>15</sup>

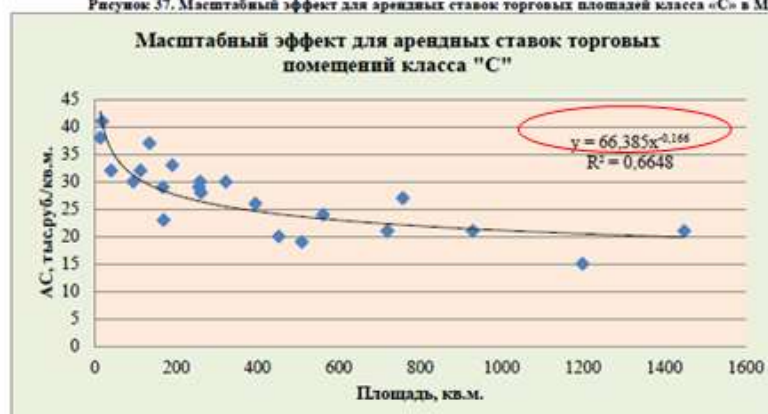
п/п	Наименование, назначение	Регрессионное управление	R <sup>2</sup>	R	РСк, ППАк, ед. изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Значимость связи по Чеддоку
	Москва						
	Оферты						
	Офисно-административное	РСк=255049* (площадь ЗУ) <sup>-0,212</sup>	0,674	0,821	Руб./кв.м.	Кв.м.	Высокая
	Производственное	РСк=53039* (площадь ЗУ) <sup>-0,161</sup>	0,375	0,612	Руб./кв.м.	Кв.м.	Заметная

<sup>15</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

Рисунок 36. Масштабный эффект для удельной стоимости торговых помещений класса «С»



Рисунок 37. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве



Зависимость соотношений: «Стоимости прав долгосрочной аренды на 49 лет /Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ<sup>16</sup>

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11, ноябрь 2012 г., ПА/ПС	СРД-12, май 2013 г., ПА/ПС	СРД-13, ноябрь 2013 г., ПА/ПС	СРД-14, май 2014 г., ПА/ПС	СРД-15, ноябрь 2014 г., ПА/ПС	СРД-16, май 2015 г., ПА/ПС	СРД-17, ноябрь 2015 г., ПА/ПС	март 2016 г. ПА/ПС
	Окраина	Производственное			0,908					
	Середина	Офисное			0,708					
11	Краснодар									
	Центр	Офисное		0,732						
	Центр	Торгово-сервисное					0,808			0,806
	Середина	Торговое	0,583			0,608		0,712	0,792	
	Середина	Офисное			0,726		0,790	0,701	0,809	
	Середина	Производственное		0,876						
	Окраина	Торговое			0,593					
	Окраина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968
12	Курск									
	Середина	Офисное			0,752					
13	Москва									
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534	
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816	
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708	
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816
	Окраина	Офисное					0,714			
	Окраина	Офисно-складское					0,856			
	Окраина	Сервисное			0,712					

Корректировка на размер земельного участка<sup>17</sup>

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать

<sup>16</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

<sup>17</sup> [http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)

влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строений объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд				
Размер земли, кв.м.	Sзу				
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'				
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$				
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.					

*Поправка на тип объекта.<sup>18</sup>*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

*Отношение цен и арендных ставок офисно-торговых объектов в зависимости от этажа расположения.<sup>19</sup>*

Наименование	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 145

<sup>19</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 163

Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

# 14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 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>20</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;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

<sup>20</sup> ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

- 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>21</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>22</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.

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;

<sup>21</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

<sup>22</sup> ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

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>23</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>24</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;

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;

<sup>23</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

<sup>24</sup> ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"



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>25</sup>

### **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».

<sup>25</sup> Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

Рынок купли-продажи объектов, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода. В качестве объектов сравнения использовались предложения о продаже торговых зданий, 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 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».

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.

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.

## 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.

*Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьяна Роца, ул. Суцневский Вал, д. р-н 5, строен. 18.*

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 торговой недвижимости, расположенной в Северо-Восточном административном округе г. Москва.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

### Краткая характеристика объектов – аналогов.

объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Гостиничная д. 10В	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, Ярославское шоссе, 137	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, район Медведково
Общая площадь, кв.м	5 022,00	1 500,00	9 000,00
Стоимость, руб.	358 000 000	125 000 000	650 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Автосалон	Автосалон	Автосалон
Источник	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5022_m_887263004">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_5022_m_887263004</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1-ya liniya_1500_m2_876003730">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1-ya liniya_1500_m2_876003730</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_9000_kv.m._na_1-oy_linii_1024933257">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_9000_kv.m._na_1-oy_linii_1024933257</a>
	8-916-235-89-85	8-965-278-75-52	8-965-278-75-52

Дополнительная информация	<p>ЗУ - 8 648 кв. м. в долгосрочной аренде Здание - 5 022, 20 кв. м. – собственность Здание с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запасных частей и аксессуаров, а также офисные помещения. Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш. Все помещения в отличном техническом состоянии. Выполнен ремонт. Помещения сдаются в аренду и используются по текущему назначению. Расположение: Район расположения характеризуется как жилой со средней плотностью застройки В радиусе 1 км от объекта расположено несколько офисных и складских комплексов гостиниц, а также торговый центр. В 200 метрах к северу ведется строительство нового жилого комплекса «Поколение» Транспортная доступность: Месторасположение характеризуется высокой транспортной доступностью. Хороший транспортный и пешеходный трафик Ближайшие объекты городского общественного транспорта: - м. Владыкино – 800м - м. Петровско-Разумовская – 1,8 км - м. Окружная (2017 год) – 200м - Платформа Окружная – 300м - Платформа Петровско-Разумовская – 1,8км - Платформа Владыкино – 800м</p>	<p>Дилерский автосалон и автосервис 1-я линия. Самое выгодное предложение на рынке коммерческой недвижимости - предлагается здание дилерского уровня, на данный момент центр по продаже и обслуживанию автомобилей, возможно использование под другие виды торговли или услуг. ОСЗ на 1-ой линии оживленной магистрали, территория ограждена, освещена, благоустроена, имеется большая парковка/стоянка для всех видов автотранспорта. Расположено на участке 0,4 Га, строение общей площадью 1446,6 квадратных метров (земля и здание в собственности) включает в себя: шоурум с офисами (490 м2) и зону сервиса с автомойкой с оборудованием (995 м2). Обременений нет. Все документы на собственность в наличии, подготовлены к продаже. Выгодное вложение - перспективный арендный бизнес.</p>	<p>Продается дилерский автосалон 9000 кв.м. на 1-ой линии в районе м.Медведково. Отдельно стоящее здание, капитальное строение, панорамное остекление, все коммуникации центральные. Земля и здание в собственности. Шоурум, ремзона, душевые, гардероб, столовая, офисы. Клиентская парковка и накопительная парковка 3000 кв.м. Обременений нет, документы готовы к продаже. Стоимость продажи объекта 650 млн. руб. Подробности по телефону.</p>
Стоимость 1 кв.м. в руб.	71 286,34	83 333,33	72 222,22
Дата предложения	сен.17	сен.17	сен.17
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные

продажи			
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 Северо-Восточном административном округе г. Москва и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- назначение – все объекты имеют торговое назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения.

*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, Северо-Восточный административный округ, улица Суцевский вал, вл. 5, стр. 18	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, ул. Гостиничная д. 10В	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, Ярославское шоссе, 137	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, район Медведково
Общая площадь, кв.м	1967,2	5022	1500	9000
Стоимость, руб.		358 000 000	125 000 000	650 000 000
Характеристика объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Автосалон	Автосалон	Автосалон	Автосалон
Стоимость 1 кв.м. в руб.		71 286,34	83 333,33	72 222,22
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	3247	8 648	4000	11173
Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв.м.		44 635,95	44 635,95	44 635,95
Корректировка на размер земельный участок, руб.		<b>-3 413,58</b>	<b>-48 542,34</b>	<b>19 545,25</b>
Скорректированная, руб.		358 003 413,58	125 048 542,34	649 980 454,75
Скорректированная, 1 кв.м. руб.		71 287,02	83 365,69	72 220,05
<b>Поправка на размер</b>		<b>1,21</b>	<b>0,95</b>	<b>1,37</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		86 549,65	78 815,50	98 937,14
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	4,78	10,80	15,40	16,50
Коэффициент изменения цены	<b>0,0553</b>	<b>0,0363</b>	<b>0,0303</b>	<b>0,0292</b>
<b>Поправка на местоположение</b>		<b>1,52</b>	<b>1,82</b>	<b>1,89</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		131 588,87	143 804,12	187 033,82
<b>Состояние объекта</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,		131 588,87	143 804,12	187 033,82

руб.	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
<b>Коммуникации</b>				
Поправка на коммуникации		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		131 588,87	143 804,12	187 033,82
<b>Возможность торга</b>		есть	есть	есть
Корректировка		<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		109 218,76	119 357,42	155 238,07
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
<b>Поправка на НДС</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Скорректированная арендная ставка		109 218,76	119 357,42	155 238,07
<u>Весовой коэффициент</u>		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	<b>127 938,09</b>			
Рыночная стоимость объекта, руб.	<b>251 679 804</b>			
Земельный участок, руб.	<b>155 119 961</b>			
Рыночная стоимость объекта, руб.	<b>96 559 842</b>			

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

### *Корректировка на размер земельного участка*<sup>26</sup>

Стоимость 1 кв.м. земли 47 773,32 руб.

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.
2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.
3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.
4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.
5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строения объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	1967,2	5022	1500	9000
Размер земли, кв.м.	Sзу	3247	8648	4000	11173
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	1,65	1,72	2,67	1,24
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		-0,07	-1,02	0,41
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.			-3413,58	-48542,34	19545,25

### *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).

Рисунок 36. Масштабный эффект для удельной стоимости торговых помещений класса «С»



<sup>26</sup> [http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka\\_na\\_ploshhad\\_zemelnogo\\_uchastka/0-520](http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520)



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1967,2	5022	1500	9000
Коэффициент изменения цены	0,0559	0,0460	0,0591	0,0408
<b>Поправка на общую площадь</b>		<b>1,21</b>	<b>0,95</b>	<b>1,37</b>

### Поправка на местоположение.

Рисунок 25. Изменение стоимости торговых помещений класса «С» при удалении от центра Москвы



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	4,78	10,80	15,40	16,50
Коэффициент изменения цены	0,0553	0,0363	0,0303	0,0292
<b>Поправка на местоположение</b>		<b>1,52</b>	<b>1,82</b>	<b>1,89</b>

### Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %<sup>27</sup>

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Торговая недвижимость (продажа) г. Москва	17
Торговая недвижимость (аренда) г. Москва	13,5
Земельные участки г. Москва	13,5

### 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>27</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

## 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.

Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роцца, ул. Сущевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, улица Сущевский вал, вл. 5, стр. 18	г. Москва, Красносельский туп, 4	г. Москва, ул первая Боевская, 2/12	г. Москва, Тёплый Стан, ул Островитянова, 2,
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земельные участка, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Цена предложения, руб.		370 000 000	122 000 000	148 500 000
Площадь, кв.м.	3247	2 800,00	1 400,00	3 900,00
Дата предложения		Сентябрь, 2017 г.	Сентябрь, 2017 г.	Сентябрь, 2017 г.
Источник		<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1178962063">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1178962063</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_980080039">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_980080039</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176058343">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176058343</a>
		8-926-872-86-72	8-926-046-57-20	8-906-037-78-80
Стоимость за 1 кв.м., руб.		132 142,86	87 142,86	38 076,92
Дополнительная информация		Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 соток (собственность) в ЦАО г. Москвы. Адрес: г. Москва, Красносельский тупик, д. 4, метро Красносельская, 2 минуты пешком. Технические условия на подключение к инженерным сетям получены. Проектная документация на	Продажа земельного участка под «ИНВЕСТ ПРОЕКТ», от собственника!!! Продаётся земельный участок площадью: 0.14 га, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Боевская, вл. 2/12. В пешей доступности от ст. метро «Сокольники». Основные виды разрешенного использования ЗУ: 1. Деловое управление 2. Здравоохранение. 3. Обслуживание автотранспорта.	Предлагается земельный участок (кад. № 77:06:0007001:123), под строительство торгового центра или магазина до 1500 кв.м. Есть ГПЗУ, ТУ, Проект, Получено разрешение на строительство. Есть потенциальный арендатор - федеральная сеть магазинов ВЕРНЫЙ Подходит под любой вид деятельности.

		строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выпущена в полном объеме. Согласно проекту: площадь застройки 1014 м2, общая площадь здания 10092,5 м2, в т.ч. надземная – 6487 м2, подземная – 3605,5 м2, количество этажей – 8 +3 подземных уровня; вместимость подземной автостоянки – 54 м/места. Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаговая удаленность от метро, близость к площади трех вокзалов.	Возможно изменение назначения участка. Предельная площадь застройки ЗУ: 24.9 тыс. м2. Суммарная поэтажная площадь объекта: 3 490 м2. Общая площадь подземной автостоянки: 1000 м2. Все центральные коммуникации.	
<b>Поправка на передаваемые права</b>		0,534	0,534	0,534
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		70 564,29	46 534,29	20 333,08
<b>Поправка на категорию земель, разрешенное использование</b>		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		70 564,29	46 534,29	20 333,08
<b>Поправка на площадь</b>		0,97	0,84	1,04
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		68 383,01	38 933,01	21 138,52
<b>Поправка на местоположение</b>		0,88	1,28	2,63
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		60 462,54	49 654,75	55 570,51
<b>Поправка на коммуникации</b>		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		60 462,54	49 654,75	55 570,51
<b>Поправка на</b>		0,865	0,865	0,865

<b>торг(соотношение цена/предложение)</b>				
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		52 300,10	42 951,36	48 068,49
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная цена 1 кв.м.,руб.		47 773,32		
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>155 119 961</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;
- местоположение – все объекты расположены в г. Москва и имеют примерно одинаково развитую инфраструктуру;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.) - у всех объектов-аналогов имеются все необходимые коммуникации.

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

*Поправка на передаваемые права*

*Зависимость соотношений: «Стоимости прав долгосрочной аренды на 49 лет /Стоимость прав собственности» для земельных участков в городах РФ<sup>28</sup>*

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11, ноябрь 2012 г. ПА/ПС	СРД-12, май 2013 г., ПА/ПС	СРД-13, ноябрь 2013 г., ПА/ПС	СРД-14, май 2014 г., ПА/ПС	СРД-15, ноябрь 2014 г., ПА/ПС	СРД-16, май 2015 г., ПА/ПС	СРД-17, ноябрь 2015 г., ПА/ПС	март 2016 г. ПА/ПС
	Окраина	Производственное			0,908					
	Средина	Офисное			0,708					
11	Краснодар									
	Центр	Офисное		0,732						
	Центр	Торгово-сервисное					0,808			0,806
	Средина	Торговое	0,583			0,608		0,712	0,792	
	Средина	Офисное			0,726		0,790	0,701	0,809	
	Средина	Производственное		0,876						
	Окраина	Торговое			0,593					
	Окраина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968
12	Курск									
	Средина	Офисное			0,752					
13	Москва									
	Средина	Торговое					0,588	0,676	0,534	
	Средина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816	
	Средина	Сервисное				0,608	0,800		0,708	
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816
	Окраина	Офисное					0,714			
	Окраина	Офисно-складское					0,856			
	Окраина	Сервисное			0,712					

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые права		0,534	0,534	0,534

*Поправка на размер (площадь).*

<sup>28</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

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).

*Фактор масштаба по цене предложений офисно-торговых объектов<sup>29</sup>*

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное управление	R <sup>2</sup>	R	РСк, ПШАк, ед. изм.	Площадь ЗУ, ед. изм.	Значимость связи по Чеддоку
1	Москва						
	Оферты						
	Офисно-административное	РСк=255049* (площадь ЗУ) <sup>-0,212</sup>	0,674	0,821	Руб./кв.м.	Кв.м.	Высокая
	Производственное	РСк=53039* (площадь ЗУ) <sup>-0,161</sup>	0,375	0,612	Руб./кв.м.	Кв.м.	Заметная

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Общая площадь, кв.м.	2800	1400	3900
	Коэффициент изменения цены	0,0133	0,0154	0,0124
	<b>Поправка на общую площадь</b>	<b>0,97</b>	<b>0,84</b>	<b>1,04</b>

*Поправка на местоположение.*



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	4,15	6,32	14,50
	Коэффициент изменения цены	0,0000052156	0,0000040894	0,0000019840
	<b>Поправка на местоположение</b>	<b>0,88</b>	<b>1,28</b>	<b>2,63</b>

*Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %<sup>30</sup>*

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Торговая недвижимость (продажа) г. Москва	17
Торговая недвижимость (аренда) г. Москва	13,5
Земельные участки г. Москва	13,5

*Весовой коэффициент*

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

<sup>29</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

<sup>30</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

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

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



### **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 рыночного 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 годового 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.**

Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роца, ул. Суцевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.

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 – автосалон. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве торговых площадей.

Объектами сравнения являются объекты торгового назначения, расположенные в г. Москва.

**Краткая характеристика объектов – аналогов**

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, Ярославское шоссе	г. Москва, Западный административный округ, Можайское шоссе, вл.168	г. Москва, Юго-Западный административный округ, Севастопольский пр-кт, 56А
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, сдаваемая в аренду	1 500,00	1 032,00	3 200,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	741,67	875,00	833,33
Дата предложения	сен.17	сен.17	сен.17
Источник	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1500_m_951825309">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1500_m_951825309</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1032_m_894291435">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1032_m_894291435</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_i_avtoservis_dilerskogo_urovnya_3200_m_1013418924">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_i_avtoservis_dilerskogo_urovnya_3200_m_1013418924</a>
	8-965-278-75-52	8-495-432-01-17	8-965-278-75-52
Дополнительная информация	Сдается дилерский автосалон, автосервис 1500 кв.м. на 1-ой линии в районе м.Медведково. Отдельно стоящее здание, капитальное строение, высота потолков 5.5м., центральное отопление, канализация, вода, туалет. Есть шоурум, ремзона с автомойкой, офисы, парковка. Прямая аренда, возможен долгосрочный договор. Предложение без комиссии. Арендная ставка 8900 руб. кв.м. в год	Помещение на 1-ом этаже идеально подойдет для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, автомойки и тюнинг ателье. Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к въезду. Расположение: пересечение МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ: – транспортный поток 200 000 ам/сутки	Сдается автосалон и автосервис дилерского уровня 3200 м2. на 1-й линии м. Беляево. Сдается автосалон и полностью оборудованный автосервис общей площадью 3200 кв.м. дилерского уровня на 1-й линии, высокий автомобильный трафик. Современное капитальное здание, панорамное остекление высотой 5м., центральное отопление, все коммуникации,

		<p>– удобный заезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новая транспортная развязка, незагруженное западное направление)</p> <p>– парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автосалоном + многоярусный паркинг в шаговой доступности от автосалона)</p> <p>– транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том числе бесплатные, от м. Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар)</p> <p>– развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафетерий, гипермаркет «Ашан», активно-развивающийся БЦ класса «А»)</p> <p>Комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов.</p>	<p>высокие мощности по электричеству 200квт., высота потолков от 5м., клиентская зона, помещения для персонала, бесплатная парковка.</p> <p>Цокольный этаж: две камеры, пост подготовки, 2 стапеля, сварочное оборудование, склад, раздевалка, клиентская.</p> <p>Первый этаж: шоурум на 10 автомобилей, клиентская, кафе, кассовый узел, офисные помещения, мойка, ремзона. Идеально подходит под автосалон и автосервис любого уровня в т.ч. и официального дилера. Готовы рассмотреть другие варианты. Возможен долгосрочный договор аренды. Прямая аренда от собственника.</p> <p>Предложение без комиссии. Каникулы обсуждаются.</p> <p>Выгодная арендная ставка 10000 руб. кв.м. в год.</p> <p>Современное отдельностоящее здание.</p>
--	--	--	--

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;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют торговое назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки имеют все необходимые коммуникации.

**Расчет арендной ставки.**

<b>Параметры</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Местоположение	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, улица Сушевский вал, вл. 5, стр. 18	г. Москва, Северо-Восточный административный округ, Ярославское шоссе	г. Москва, Западный административный округ, Можайское шоссе, вл.168	г. Москва, Юго-Западный административный округ, Севастопольский пр-кт, 56А
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Общая площадь, кв.м.	1967,2			
Площадь, сдаваемая в аренду	1967,2	1 500,00	1 032,00	3 200,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		741,67	875,00	833,33
<b>Поправка на размер</b>		0,96	0,90	1,08
Скорректированная арендная ставка		709,02	786,14	903,43
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км. Коэффициент изменения цены	4,78	14,80	15,70	13,20
	0,0553	0,0309	0,0300	0,0328
<b>Поправка на местоположение</b>		1,79	1,84	1,69
Скорректированная арендная ставка		1267,50	1448,66	1522,80
Состояние, отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
<b>Поправка на состояние и отделку</b>		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		1267,50	1448,66	1522,80
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
<b>Поправка на коммуникации</b>		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1267,50	1448,66	1522,80
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Здание
<b>Корректировка на</b>		1	1,08	1

<b>тип объекта</b>				
Скорректированная арендная ставка		1267,50	1557,70	1522,80
<b>Поправка на торг</b>		0,87	0,87	0,87
Скорректированная арендная ставка		1096,39	1347,41	1317,23
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
<b>Поправка на НДС</b>		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1096,39	1347,41	1317,23
Весовой коэффициент		0,35	0,30	0,35
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. кв.м. на 1 этаже		1248,99		
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. кв.м. на 2 этаже		1074,13		

Применённые в данной работе величины корректировок 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).



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1967,2	1500	1032	3200
Коэффициент изменения цены	0,1415	0,1480	0,1575	0,1305
<b>Поправка на общую площадь</b>		<b>0,96</b>	<b>0,90</b>	<b>1,08</b>

*Поправка на местоположение.*



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение (расстояние от центра Москвы), км.	4,78	14,80	15,70	13,20
Коэффициент изменения цены	0,0553	0,0309	0,0300	0,0328
<b>Поправка на местоположение</b>		<b>1,79</b>	<b>1,84</b>	<b>1,69</b>

*Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %<sup>31</sup>*

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости	Среднее
Торговая недвижимость (продажа) г. Москва	17
Торговая недвижимость (аренда) г. Москва	13,5
Земельные участки г. Москва	13,5

<sup>31</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 97

*Поправка на тип объекта.<sup>32</sup>*

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды отдельно стоящего здания с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Здание
Корректировка на тип объекта		1	1,08	1

*Корректировка на этаж<sup>33</sup>*

Наименование	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

*Весовой коэффициент*

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

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

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.

<sup>32</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 145

<sup>33</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр. 163

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

Этаж расположения	Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м. <sup>34</sup>	Арендная ставка, руб./мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
1 Этаж	1535,7	1248,99	14 987,87	23 016 865,59
2 Этаж	431,5	1074,13	12 889,56	5 561 847,14
<b>ПВД, руб.</b>				<b>28 578 712,73</b>

### **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 11,7%-13%<sup>35</sup>. В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 12,3% (экспертно).

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

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
28 578 712,73	0,123	25 063 531,07

### **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.).

*Величина операционных расходов<sup>36</sup>*

<sup>34</sup> Площадь помещений указана в соответствии с договором аренды №01 от 21 сентября 2016 г.

<sup>35</sup> Раздел 13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

<sup>36</sup> Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 91



Показатель	Торговые помещения класса С
Среднее годовые величины операционных расходов, руб. кв.м.	4 850

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

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	ЧГД, руб.
25 063 531,07	7 448 145,00	17 615 386,07

#### **Расчет коэффициента капитализации**

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции на основе данных о текущей доходности объекта<sup>37</sup>.

Значение величины текущей доходности для офисно-торговых объектов составляет от 9,1% до 15,2%<sup>38</sup>, в данном случае к расчету принимается значение 15,2%. (экспертно).

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

ЧГД, руб.	Ставка капитализации R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
17 615 386,07	0,152	<b>115 890 697,81</b>

<sup>37</sup> Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

<sup>38</sup> Раздел 13 «АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ»

## 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.
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роща, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	Не применялся	115 890 698	96 559 842
Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роща, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	Не применялся	Не применялся	155 119 961

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 подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	Не применялся	0,5	0,5
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	Не применялся	0,3	0,7
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	Не применялся	0,5	0,5
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	Не применялся	0,5	0,5
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	Не применялся	0,4	0,6
Допущения, принятые в расчетах	Не применялся	0,4	0,6
Итоговый вес подхода	Не применялся	0,4	0,6

Для расчета рыночной стоимости права пользования земельным участком использовался один подход, для данного объекта согласование подходов не требуется.

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

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб.
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	
Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0024009:1043, общая площадь: 1967,2 кв.м., по адресу: : г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18	Не применялся	115 890 698	96 559 842	Не применялся	0,4	0,6	104 292 185
-Право пользования земельным участком, назначение: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кадастровый номер: 77:02:0024009:1002, общая площадь: 3247 кв.м., по адресу: г. Москва, Марьино Роша, ул. Сушевский Вал, д. р-н 5, строен. 18.	Не применялся	Не применялся	155 119 961	Не применялся	Не применялся	1	155 119 961
<b>Итоговая рыночная стоимость, руб.</b>							259 412 146

<b>Оценщик</b>	/ / <b>О.А.Стенякина</b>
Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), номер оценщика в реестре: № 944 от 29.10.2007г.	

# 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. Налоговый кодекс РФ Часть 2 Ст. 380 п. 1 (в редакции, действующей на дату оценки).
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)

### Печатные издания:

5. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008
6. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М. .: Финансы и статистика, 2008г.
7. Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, издание четвертое - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год
8. Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич

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

**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 07.08.2017

№ 00-00-4001/5490/2017-9094

На основании запроса от 03.08.2017, поступившего на рассмотрение 03.08.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Страховое агентство "Коннект", ИНН: 7715549137, ОГРН: 1047797053798, дата гос.регистрации: 27.12.2004; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Суцёвский вал, д 5, к 18 в период с 01.01.2014 по 03.08.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
Кадастровый номер:	77:02:0024009:1043
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, р-н Марьино Роща, ул Суцёвский Вал, д 5, строен 18
Площадь:	1967, 2 кв. м
1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	22.01.2009
номер государственной регистрации:	77-77-02/068/2008-987
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилых помещений от 16.12.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "АВИТЕССЕРВИС"

	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-02/003/2012-126
1.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-02/012/2014-538
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:12:0100220:47
	Назначение объекта недвижимости:	для обслуживания жилого дома
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, 10-й Ленинский пер., д. 12, стр. 2
	Площадь:	100 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной	13.04.2015

регистрации:	
номер государственной регистрации:	50-50/012-50/012/008/2015-8269/2
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 05.04.2015
дата государственной регистрации прекращения права:	25.11.2015
2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано
3. Получатель выписки:	Вдовин Олег Федорович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(полное наименование должности)

Зимарева Валентина Владимировна

(инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " 22 " ЯНВ 2009 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи жилых помещений от 16.12.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью "АВИТЕССЕРВИС"

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Страховое агентство "Контакт"  
ИНН/КПП: 7715549137/771501001  
Место нахождения: г. МОСКВА, пр. СИГНАЛЬНЫЙ, д.3  
Зарегистрировано: 27.12.2004г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве,  
ОГРН: 1047797053798

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. СУЦЕВСКИЙ ВАЛ, д.5, стр.18  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1967.2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 11887

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

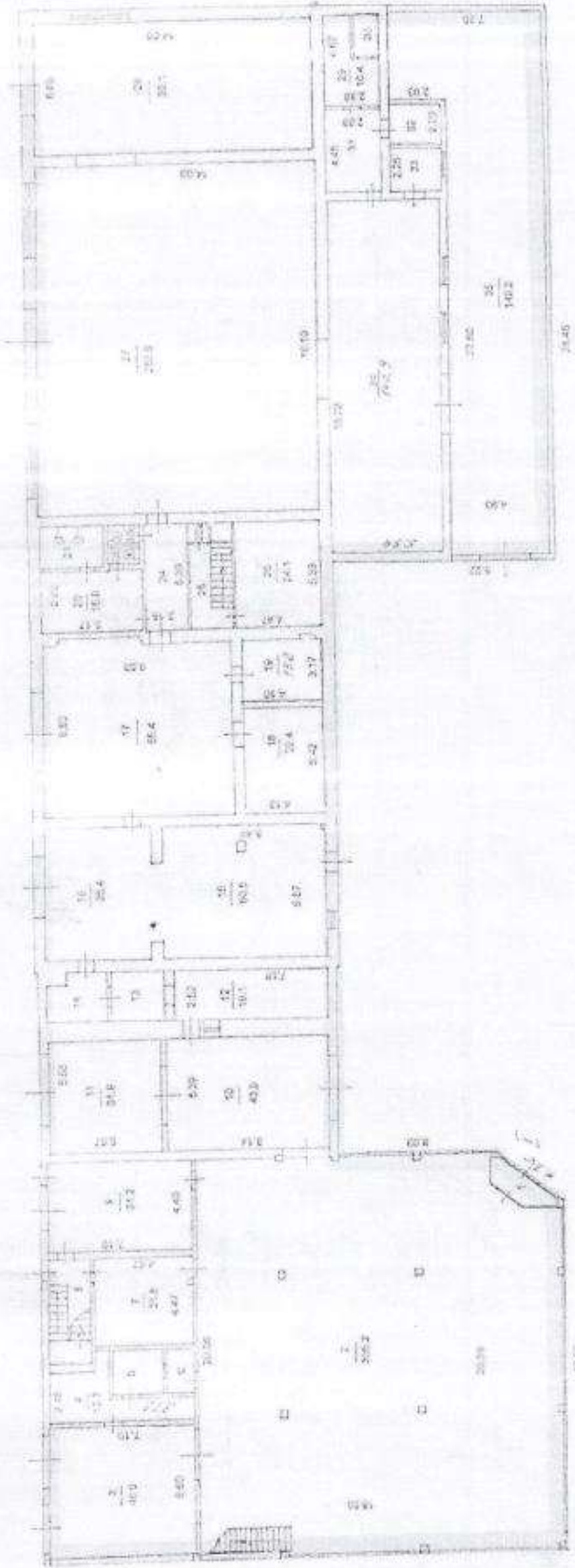
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 22 " ЯНВ 2009 года  
сделана запись регистрации № 77-77-02/068/2008-987

Регистратор: Функ Е.В.

Серия 77АК

051344

1 этаж



От Арендодателя  
ЗАО «СА «Коннект»



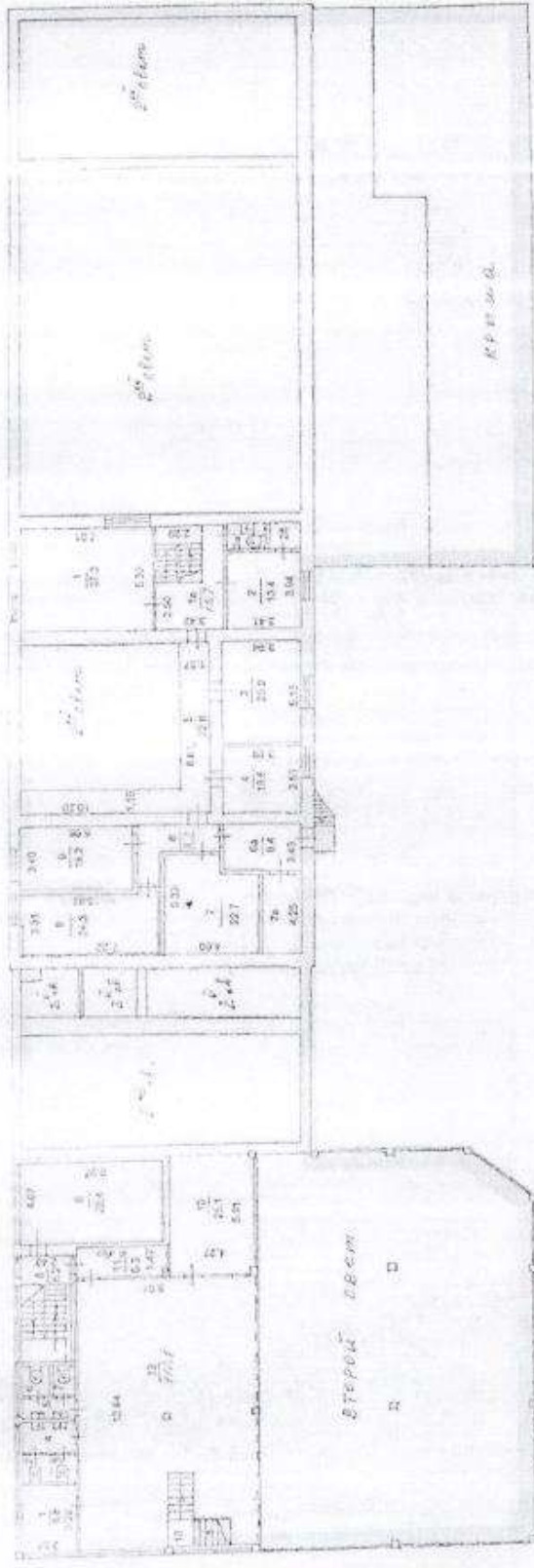
Генеральный Директор  
/А.В. Пятов/

От Арендатора  
ООО «АГАЛИАТ»



Генеральный Директор  
/А.М. Сорокин/

2 этаж



От Арендодателя  
ЗАО «СА «Коннект»



Генеральный директор  
/А.В. Павлов/

От Арендатора  
ООО «АГАЛАТ»



Генеральный директор  
/А.М. Соколов/

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 23.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 23.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:  
**Земельный участок**

Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.08.2017 № 77/100/227/2017-2307				
Кадастровый номер: 77:02:0024009:1002				
Номер кадастрового квартала: 77:02:0024009				
Дата присвоения кадастрового номера: 18.11.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: г. Москва, улица Суцеский вал, вл. 5, стр. 18				
Площадь: 3247 +/- 20 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 267248328.81				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:02:0024009:1043				
Категория земель: Земли населённых пунктов				
Виды разрешенного использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:02:0024009:49.				
Получатель выписки: Вдовян Олег Федорович				

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1 (полное наименование должности)	Васин В. В. (подпись)	Васин В. В. (инициалы, фамилия)
--	--------------------------	------------------------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
24.08.2017 № 77/100/227/2017-2307	
Кадастровый номер: <u>77:02:0024009:1002</u>	
(вид объекта недвижимости)	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда. Весь объект. Для эксплуатации здания станции технического обслуживания
дата государственной регистрации:	25.01.2012
номер государственной регистрации:	77-77-14/001/2012-148
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации до 22.11.2060
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Страховое агентство "Коннект", ИНН: 7715549137, ОГРН: 1047797053798
основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 22.12.2011 №3488-02 ДЗР; Договор аренды земельного участка от 30.12.2011 №М-02-036544, дата регистрации 25.01.2012, №77-77-14/001/2012-148
вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Сушэвский Вал, вл.5, строен.18, кад.№ 77:02:0024009:1002, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 3 247 кв. м.
дата государственной регистрации:	13.02.2012
номер государственной регистрации:	77-77-12/009/2010-266
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 20.04.2012
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество Банк "ОТКРЫТИЕ", ИНН: 7744003399, ОГРН: 1037711013295
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества № 658.9332/3-Н от 20.04.2010, зарегистрированный в ЕГРП за № 77-77-12/009/2010-266. Договор об открытии кредитной линии от 20.04.2010 №658/9332; Дополнительное соглашение № 3 от 02.02.2012 к Договору залога недвижимого имущества № 658.9332/3-Н от 20.04.2010, дата регистрации 13.02.2012, №77-77-18.02/2012-521
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ СПС № 1	
(подпись)	
Васин В. В.	
(подпись, фамилия)	

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.08.2017 № 77/100/227/2017-2307			
Кадастровый номер:		77-02-002-4009-1002	
вид:	Ипотека, г. Москва, ул. Сушэвский Вал, вл.5, строен.18, кад.№ 77-02-002-4009-1002, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, общая площадь 3 247 кв. м		
дата государственной регистрации:	17.03.2014		
номер государственной регистрации:	77-77-02/003/2012-126		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 20.04.2015		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "НОМОС-БАНК", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208		
основание государственной регистрации:	Договор уступки прав (требования) от 05.11.2013 №5; Договор об ипотеке от 20.04.2012 №Р/00/12/2/5486/5/06		
вид:	Ипотека, Право аренды земельного участка, весь объект		
дата государственной регистрации:	17.04.2014		
номер государственной регистрации:	77-77-02/012/2014-538		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - по 23.12.2017		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, ОГРН: 1027739019208		
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 07.02.2014 №Р/00/13/3/6332/5/14, дата регистрации 17.04.2014, №77-77-02/012/2014-538; Договор об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 11.04.2013 №Р/00/13/3/6332; Дополнительное соглашение №1 от 27.12.2013 к Договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 27.12.2013 №Р/00/13/3/6332; Дополнительное соглашение №2 от 27.12.2013 к Договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 11.04.2013 №Р/00/13/3/6332; Дополнительное соглашение №3 от 07.02.2014 к Договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 11.04.2013 №Р/00/13/3/6332; Договор уступки прав (требований) от 24.06.2014 №30		
4.1.4.			
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1 <small>(полное наименование должности)</small>	Васин В. В. <small>(инициал, фамилия)</small>
---	--

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
24.08.2017 № 77/100/227/2017-2307	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	77-02:0024009:1002
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ ОПС № 1 <small>(полное наименование должности)</small>	Васин В. В. <small>(инициал, фамилия)</small>
---	--

М.П.

Муниципальное управление по вопросам государственной регистрации, кадастра и картографии г. Москвы
№ документа государственной регистрации: <b>77</b>
Дата регистрации государственной регистрации: <b>25 ЯНВ 2012</b>
№ документа государственной регистрации: <b>77-02-0024009/2012-109</b>
Регистратор: <b>Васильев</b>



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений,  
расположенных на земельном участке**

№ М - 02 - 036544

(Номер договора)

30 12 2011

(Число) (Месяц) (Год)

77:02:0024009:1002

(Кадастровый №)

021110607

(Условный №)

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Емельянова Александра Михайловича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-434/11 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и закрытое акционерное общество «Страховое агентство «Коннект», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Сущева Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 22 декабря 2011 г. № 3488-02 ДЗР, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:



## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **3 247 (три тысячи двести сорок семь) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:02:0024009:1002**, имеющий адресный ориентир: **г.Москва, улица Суцёвский Вал, вл.5, стр.18**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания **станции технического обслуживания**.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено:

- двухэтажное здание, принадлежащее на праве собственности Арендатору (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 8 ноября 2011 г. № 19/109/2011-1011).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 22 ноября 2060 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3 Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на

официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

4.4. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.5. Земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

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

4.7. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

### **Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. В двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

5.15. Обеспечить государственную регистрацию Договора и в двухнедельный срок со дня внесения записи в Единый государственный реестр прав представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5.16. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

6.1 Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2 В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

**Арендодатель обязан:**

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3 В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в

залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения пункта 5.11 настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы.

7.6 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4 Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

### Приложения к Договору:

1 – Кадастровый паспорт земельного участка (копия на двух листах);

2 – Расчет арендной платы.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

### **АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Департамент земельных ресурсов  
города Москвы

ИНН 7705031674, КПП 770501001

ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21

Юридический адрес:

115054, г.Москва, ул.Бахрушина,  
д.20

Почтовый адрес:

115054, г.Москва, ул.Бахрушина,  
д.20

Расчетный счет

№ 40201810200000000001

в Отделении 1 Московского ГТУ

Банка России г.Москва 705

Лицевой счет

№ 0307111000450284

БИК 044583001

Телефон 959-19-13

### **АРЕНДАТОР:**

Закрытое акционерное общество

«Страховое агентство «Коннект»

ИНН 7715549137, КПП 771501001,

ОКПО 75582406

Юридический адрес:

127018, г.Москва, ул.Суцёвский

Вал, д.5, стр.18

Почтовый адрес:

127018, г.Москва, ул.Суцёвский

Вал, д.5, стр.18

Расчетный счет

№ 40702810920010538001

в АКБ «Промсвязьбанк»

Корреспондентский счет

№ 30101810600000000119

БИК 044583119

Телефон (499) 125-33-66



## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

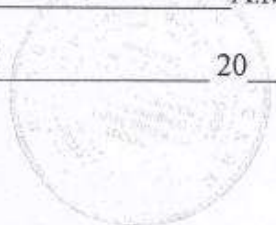
### От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы



А.М.Емельянов

" " 20  
м.п.



### От Арендатора:

Генеральный директор  
закрытого акционерного общества  
«Страховое агентство «Коннект»



Н.В.Сушев

" " 20



В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1		Кадастровый номер: 77-02-0024009-1002		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
<b>Общие сведения</b>							
4		Предыдущие номера: 77-02-0024009-11, 77-02-0024009-10					
5		Местоположение: г. Москва, улица Сушевский вал, вл. 5, стр. 18					
6		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.11.2011					
7		Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, 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
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, 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	Категория не установлена
9 Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.							
10 Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11		Площадь: 3247+/-20 кв м		12 Кадастровая стоимость (руб.): 125117300 40		13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 38533 20	
14		Сведения о правах:					
15		14 Система координат: СК кадастрового округа					
16 Особые отметки: Предыдущие кадастровые номера 77-02-0024009-10, 77-02-0024009-11 равнозначны кадастровым номерам 77-02-24009-010, 77-02-24009-011							
17							
18.1		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
18.2		18.1 Номера образованных участков: 77-02-0024009-1002					
18.3		18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
18.3		18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77-02-0024009-11, 77-02-0024009-10					

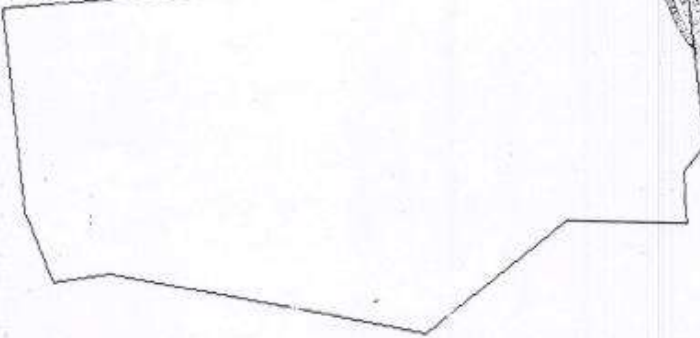
Ведущий инженер  
(подпись и должность)

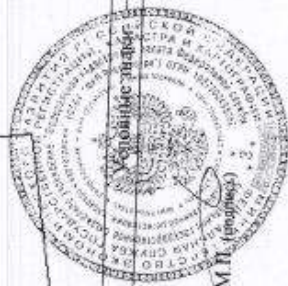


Д.В. Карпов  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
18.11.2011 № 77/501/11-67525

В.2

1	Кадастровый номер	77:02:0024009:1002	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб	1:800				



Ведущий инженер  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Д.В. Карпов  
(инициалы, фамилия)

Приложение 2 к Договору  
№ М-02- 036544  
от « 30 » 12 20 11 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02- 036544 - 001**

**Закрытое акционерное общество «Страховое агентство «Коннект»**  
Адресный ориентир земельного участка: г.Москва, улица Суцёвский Вал, вл.5, стр.18  
Кадастровый номер участка: 77:02:0024009:1002

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка всего	кв.м	3 247
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка *	руб.	125 117 300.4
1.3. Ставка арендной платы	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата *	руб.	1 876 759.51

\* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа:  
ИНН 7705031674 КПП 770501001  
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001  
Поле 101 платежного поручения 08  
КБК 071 1 11 05010 02 0001 120  
ОКАТО 45 280 569 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года.  
ФЛС № М-02- 036544 -001. НДС не облагается.

**4. ПРИМЕЧАНИЕ:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН:**

*От Арендодателя:*

Заместитель начальника Управления  
регулирования землепользования в Северо-  
Восточном административном округе города  
Москвы Департамента земельных ресурсов  
города Москвы

*От Арендатора:*

Генеральный директор закрытого  
акционерного общества «Страховое  
агентство «Коннект»

  
\_\_\_\_\_ 20  
м.п.

А.М.Емельянов



Н.В.Сушев  
\_\_\_\_\_ 20

## ДОГОВОР АРЕНДЫ № 01

г. Москва

21 сентября 2016 года

Закрытое акционерное общество «Страховое агентство «Коннект» именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Павлова Андрея Вячеславовича действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью «АГАЛАТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор» в лице Генерального директора Сокола Александра Михайловича действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», договорились о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает за обусловленную плату во временное пользование двухэтажное здание, назначение: нежилое, кадастровый номер: 77-02/0024009:1043, именуемое в дальнейшем «**Помещение**» общей площадью 1967,2 кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, ул. Сушевский вал, д.5, стр.18., а именно:

- 1 этаж, помещения №№ 1-35 общей площадью 1535,7 кв.м., отмеченное на поэтажном плане, (Приложение №2 к настоящему договору);

- 2 этаж, помещения №1 комнаты №№ 1-9 общей площадью 219,9 кв.м, помещение № II, комнаты №№ 1-13, общей площадью 211,6 кв.м., отмеченное на поэтажном плане, (Приложение №3 к настоящему договору);

1.2. **Помещение** является собственностью Арендодателя на основании Договора купли-продажи нежилых помещений от 16.12.2008 с Обществом с ограниченной ответственностью «АВНТРСЕРВИС», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 77 АК № 081344, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 22.01.2009 года, а чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.01.2009 года сделана запись регистрации № 77-77-02/068/2008-987.

1.3. Одновременно с Помещением в субаренду передается земельный участок, занятый Помещением кадастровый номер 77:02:0024009:1002 площадью 3 247 (Три тысячи двести сорок семь) кв.м., расположенный по адресу: г.Москва, ул. Сушевский Вал, вл.5, стр.18 (далее-Земельный участок).

Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве аренды по договору аренды земельного участка № М-02-036544 от 30.12.2011г., предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, зарегистрированному за регистрационным № 77-77-14/001/2012-148 от 25.01.2012 года.

1.4. Помещение 1-го этажа, общей площадью 1535,7 кв.м., передается Арендатору для использования под размещение автосалона и автосервиса.

Помещение 2-го этажа, общей площадью 431,5 кв.м., передается Арендатору для использования под офис и складские помещения.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что он является надлежащим собственником Помещений, Помещения не изъяты из оборота, не находятся под арестом и запрещением, не обременены правами третьих лиц, не обременены задолженностями по коммунальным платежам, оплате электроэнергии, налогам и иным платежам, не переданы бесплатно во временное пользование, не переданы в хозяйственное ведение или оперативное управление, не подарены, не проданы, не заложены и не являются предметом спора, какие-либо правопритязания на Помещения отсутствуют, за исключением нижеуказанных обременений.

В пользу ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208 ИНН/КПП 7706092528/775001001)<sup>1</sup> в отношении Здания: Ипотека, дата регистрации «17» апреля 2014 года, запись регистрации: 77-77-02/012/2014-538, на основании: Договора залога недвижимого имущества № Р/00/13/3/6332/5/14 от «07»

<sup>1</sup> ОАО «НОМОС-РЕГИОБАНК» было реорганизовано в форме присоединения к ОАО «НОМОС-БАНК», дата внесения записи в ЕФРЮЛ 08.07.2013г. номер записи ЕФРЮЛ, содержащей указанные сведения (ГРН): 2137711008510. В соответствии с решением Общего собрания акционеров (протокол № 2 от «09» апреля 2014 года) наименование «НОМОС-БАНК» (ОАО) изменено на Открытое акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование ОАО Банк «ФК Открытие»), дата внесения записи в ЕФРЮЛ 11.06.2014 года, ГРН 2147711006111 и ГРН 2147711006158. В соответствии с решением Общего собрания акционеров (протокол № 4 от 23 сентября 2014 года) наименование ОАО Банк «ФК Открытие» и изменено на Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»), дата внесения записи в ЕФРЮЛ 17.11.2014 года, ГРН 2147711014757.

февраля 2014г., в обеспечение договора об открытии кредитной линии с лимитом выдачи от 11.04.2013г. № Р/00/13/3/6332.

1.6. Стороны подтверждают, что указанные данные позволяют определенно установить нежилое помещение, подлежащее передаче в аренду от Арендодателя Арендатору.

1.7. Арендодатель гарантирует что Помещение находится в санитарно-техническом состоянии, позволяющим использовать его по назначению, обеспечен телефонной связью, охранно-пожарной сигнализацией, инженерными сетями (горячее и холодное водоснабжение, отопительная система, электроснабжение, слаботочные коммуникации).

## **2. Права и Обязанности сторон**

### **2.1. Арендодатель обязуется:**

2.1.1. Не позднее 01 октября 2016 года передать Арендатору по акту приема-передачи Помещения, являющегося объектом аренды, в состоянии соответствующем назначению Помещений и его пригодности для хозяйственной эксплуатации.

2.1.2. В течение срока действия настоящего Договора осуществлять расчеты с коммунальными и иными службами города за предоставленные услуги.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Помещений или их отдельных частей в согласованные с Арендатором сроки.

2.1.3. В случае необходимости проводить текущий ремонт Помещений.

2.1.4. За свой счет устранять неисправности, поломки, и последствия аварий коммуникаций в Помещениях, произошедших не по вине Арендатора в сроки, согласованные с Арендатором.

2.1.5. Не вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность Арендатора в течение срока Аренды.

2.1.6. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов, адреса места нахождения или реорганизации Арендодателя в письменном виде сообщать Арендатору о произошедших изменениях в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента регистрации таких изменений.

2.1.7. В случае возникновения права собственности на Помещение у третьих лиц письменно уведомить об этом Арендатора в течение 5 (Пяти) рабочих дней. При отчуждении Помещений третьим лицам (лицу) передать этим (этому) лицам (лицу) все права и обязанности Арендодателя по Договору.

2.1.8. Предоставить Арендатору единовременную электрическую мощность в размере не менее 100 кВт.

2.1.9. Кроме предусмотренных в настоящем Договоре, Арендодатель несет также иные обязанности и имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **2.2. Арендодатель вправе:**

2.2.1. Посещать Помещения в часы, согласованные с Арендатором с целью контроля за использованием Арендатором Помещений по назначению, контроля состояния Помещений, присоединения и использования каких-либо коммуникаций и/или оборудования, и иных работ в сопровождении представителя Арендатора. Аналогичным правом посещения Помещений обладают сотрудники организаций, оказывающих коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией и содержанием Помещений, в целях выполнения возложенных на них функций.

При этом любой такой доступ должен осуществляться таким образом, чтобы не мешать нормальной работе Арендатора, субарендаторов (при их наличии), как правило, с предварительным уведомлением Арендатора не позднее, чем за 1 (Один) рабочий день, и в присутствии его представителей.

### **2.3. Арендатор обязуется:**

2.3.1. Не позднее 01 октября 2016 года принять от Арендодателя Помещения по акту приема-передачи.

2.3.2. Использовать полученные в аренду Помещения по прямому назначению.

2.3.3. Своевременно производить арендные платежи.

2.3.4. Возместить Арендодателю документально подтвержденный реальный ущерб, причиненный в случае гибели или повреждения арендованных Помещений, если Арендодатель докажет, что гибель или повреждение Помещений произошли в результате наступления последствий, за которые Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

### **2.4. Арендатор вправе:**



2.4.1. Использовать Помещения круглосуточно, ежедневно, включая выходные и праздничные дни. Сотрудники Арендатора, субарендаторы, клиенты, посетители имеют право на беспрепятственный доступ в Помещения круглосуточно, ежедневно, включая выходные и праздничные дни.

2.4.2. Арендатор вправе от своего имени и за свой счет заключить договоры на оказание эксплуатационных услуг, в т.ч., телекоммуникационных услуг (местной, междугородней и международной связи, доступа в Интернет) с организациями, оказывающими данные услуги, а также договоры, связанные с уборкой Помещений и их обслуживанием, уборку территории, прилегающей к зданию, в котором находится Помещение, уборку крыши здания от снега и сосулек в зимнее время года, вентиляции, кондиционирования Помещений, услуг городского центра дезинфекции, дезинсекции, дератизации, вывоза мусора,

Арендатор вправе за свой счет организовать круглосуточную охрану Объекта аренды, включая приобретение и установку необходимого оборудования, а также эксплуатацию технических средств охраны, приобретенных Арендатором. Сведения о мерах, способах, технических и иных средствах осуществления охраны помещений и находящегося в них имущества Арендатора и/или третьих лиц относятся к коммерческой тайне Арендатора, равно как и сведения о таком имуществе и его количестве.

2.4.3. Производить отдельные и неотделимые улучшения, перепланировку, переоборудование, реконструкцию Помещений. Подпись Арендодателя на настоящем Договоре является его согласием на осуществление Арендатором и субарендатором/ами производства отдельных и неотделимых улучшений, перепланировки, переоборудования, реконструкции Помещений.

Стоимость ремонта (текущего и капитального), отдельных и неотделимых улучшений, перепланировки, переоборудования, реконструкции, а также стоимость услуг по согласованию и оформлению перепланировки в государственных и муниципальных органах и службах, другие необходимые платежи, связанные с переоборудованием и перепланировкой Помещений, внесением изменений в техническую документацию, оплачиваются Арендатором за свой счет и не подлежат возмещению Арендодателем.

При невозможности оплаты стоимости услуг, связанных с переоборудованием и перепланировкой Помещений от имени Арендатора, Арендодатель вправе оплатить стоимость данных услуг при условии возмещения их Арендатором на основании выставленного счета, с приложением копии документов подтверждающих расходы Арендодателя.

В случае, если после перепланировки Помещения или их частей изменилась площадь Помещения и/или помещений, входящих в его состав, Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, которым уточняют размер площади Помещения и/или помещений, входящих в его состав, с учетом осуществленной перепланировки. В Договор вносятся изменения в соответствии с кадастровым паспортом.

2.4.4. За свой счет устанавливать на фронтальной части Помещения вывеску со своим фирменным наименованием, рекламную информацию, с соблюдением требований действующего законодательства РФ и надзорных органов.

Все разногласия с соответствующими надзорными органами, возникшие при решении вопроса о размещении каких-либо рекламных носителей Арендатора, субарендаторов, Арендатор решает самостоятельно за счет собственных сил и средств, в том числе оплачивает возникшие штрафы.

2.4.5. Своими силами и за свой счет установить в Помещении оборудование, которое необходимо ему и/или субарендаторам для осуществления своей деятельности, в строгом соответствии с целевым назначением Объекта аренды и требованиями законодательства РФ.

2.4.6. Устанавливать информационные щтендеры непосредственно вблизи Помещения, если это не мешает проходу пешеходов и проезду автотранспорта. Разрешения в соответствующих государственных и административных органах Арендатор получает самостоятельно, за свой счет.

2.4.7. Передавать в субаренду Помещение в целом или его часть без письменного предварительного согласования с Арендодателем. Арендатор вправе уступать свои права и обязанности в отношении Помещения или его части, закладывать, использовать в качестве обеспечения. Подпись Арендодателя на настоящем Договоре является его согласием на осуществление Арендатором вышеуказанных действий.

2.4.8. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока настоящего Договора имеет, при прочих равных условиях, преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

### **3. Срок действия Договора**

3.1. Настоящий договор вступает в силу 01 октября 2016 года и действует до 31 августа 2017 года (исключительно).



4.2. Срок аренды составляет 11 месяцев. В случае если ни одна из Сторон не заявит о расторжении договора или изменении его условий, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Это означает, что после окончания срока действия настоящего Договора между Сторонами может считаться заключенным новый договор аренды Помещения, условия которого будут идентичны условиям настоящего Договора.

3.3. В случае надлежащего исполнения Арендатором условий Договора он имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок после истечения срока действия настоящего Договора.

#### 4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из Базовой и Переменной части.

4.1.1. Сумма Базовой части арендной платы за пользование Помещением 351 000 (Триста пятьдесят одна тысяча рублей) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18%, что составляет 53542,37 руб. (Пятьдесят три тысячи пятьсот сорок два рубля тридцать семь копеек).

4.1.2. Базовая часть арендной платы за пользование имуществом в целом, состоит из двух частей:

1). За право пользование Помещением 300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18%, что составляет 45762 (сорок пять тысяч семьсот шестьдесят два) рубля 71 коп.

2). За право пользования земельным участком 51 000 (пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек в месяц, в том числе НДС 18%, что составляет 7779 (семь тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 66 коп.

4.1.3. Арендатор обязан возмещать Арендодателю в порядке, предусмотренном договором, следующие расходы по коммунальным и эксплуатационным и иным сопутствующим платежам (Переменная часть Арендной платы):

- стоимость коммунальных платежей: электро-, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление и т.п.
- стоимость услуг по обеспечению телефонной связью, стоимость произведенных Арендатором междугородних и международных телефонных переговоров;
- стоимость услуг по предоставлению доступа в Интернет.

Коммунальные услуги оплачиваются Арендодателем на основании показаний приборов учета в соответствии с заключенными Арендодателем договорами и подлежат возмещению Арендатором в сроки, установленные для оплаты Переменной части арендной платы.

4.1.4. Сумма Базовой части арендной платы уплачивается Арендатором ежеквартально не позднее 10 (десятого) числа месяца следующего за отчетным путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя на основании соответствующих счетов, выставленных Арендодателем.

Сумма Переменной части арендной платы уплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующих счетов.

4.2. Арендная плата за первый месяц срока действия Договора начисляется пропорционально фактическому времени пользования Помещением в последний рабочий день этого месяца. Арендная плата за последний месяц срока действия Договора начисляется пропорционально фактическому времени пользования Помещением в последний рабочий день пользования Помещением.

#### 5. Риск случайной гибели

Риск случайной гибели или повреждения арендованного Помещения несет Арендатор с момента передачи Помещений Арендатору по акту приема-передачи.

#### 6. Односторонний отказ от Договора

6.1. Каждая из Сторон вправе во любое время отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом другую Сторону не менее чем за три месяца.

6.2. Досрочное расторжение настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

#### 7. Действие непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление на которых Сторона не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.



4



7.2. При наступлении указанных в п. 7.1. обстоятельств Сторона по настоящему Договору, для которой создается невозможность исполнения обязательств, должна известить о них в письменной форме другую Сторону с приложением соответствующих подтверждающих документов.

#### 8. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

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

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.3. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г. Москвы.

#### 9. Заключительные положения

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

9.2. По всем вопросам, не урегулированным условиями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства РФ.

9.3. Акт приема-передачи Помещения является Приложением № 1 к Договору.

9.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

#### 10. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

##### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

закрытое акционерное общество  
«Страховое агентство «Коннект»

127018, г. Москва, ул. Сушневский вал, д.5, стр.18

ИНН КПП 7715549137/ 771501001

р/с 40702810920010538001

в АКБ «Промевяльбанк» (ПАО) г. Москва

к/с 301018106 00000000119

БИК 044583119

Генеральный директор



А.В. Павлов

##### АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аталат»

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 7, стр. 2,  
пом. 27

ИНН/КПП 7725307056/772501001

р/с 40702810601700002657

в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Москва

к/с 30101810300000000985

БИК 044525985

Генеральный директор



А.М. Сокол

АКТ  
приема-передачи нежилых помещений

01 октября 2016 года

г. Москва

Мы, нижеподписавшиеся, со стороны Арендодателя Генеральный директор Павлов Андрей Вячеславович, действующий на основании Устава, с одной стороны, и со стороны Арендатора Генеральный директор Сокол Александр Михайлович действующий на основании Устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель на основании Договора аренды № 01 от 21.09.2016г. сдал, а Арендатор принял во временное пользование нежилые помещения (далее по тексту – «*Помещения*»), предназначенное для использования под размещение автосалона, офиса и склада по адресу: г. Москва, ул. Сушевский Вал, д.5, стр.18, общей площадью 1967,2 кв.м., а именно:
  - 1.1. ф.д.к. помещения №№ 1-35 общей площадью 1535,7 кв.м.;
  2. ф.д.к. помещения №1 комнаты №№ 1-9 общей площадью 219,9 кв.м., помещение № II, комнаты №№ 1-4 общей площадью 214,0 кв.м., отмеченное на поэтажном плане.
2. На момент приема-передачи несущие и ограждающие конструкции *Помещения* находятся в удовлетворительном состоянии.
3. Настоящим актом каждая из Сторон по Договору подтверждает, что обязательства Сторон по передаче *Помещения* выполнены, у Сторон нет друг к другу претензий.
4. Акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Арендодателя, второй у Арендатора.
5. К настоящему акту прилагается копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на Здание Закрытого акционерного общества «Страховое агентство «Коннект» серия 77 от 21.09.2016 г. от 22 января 2009 года.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Закрытое акционерное общество  
«Страховое агентство «Коннект»

127018, г. Москва, ул. Сушевский вал, д.5, стр.18

ИНН КПП 7715549137/771501001  
р/с 40702810920010538001  
в АКБ «Промвязьбанк» (ПАО) г. Москва  
к/с 301018106 00000000119  
БИК 044583119

Генеральный директор



А.В. Павлов

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Агалат»

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 7, стр. 2,  
пом. 27  
ИНН/КПП 7725307056/772501001  
р/с 40702810601700002657  
в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Москва  
к/с 30101810300000000985  
БИК 044525985

Генеральный директор



А.М. Сокол

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И  
ФОТОФИКСАЦИИ»**





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

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_5022\_m\_887263004

Торговое помещение, 5022 м<sup>2</sup>  
№ 887263004, размещено 4 сентября в 17:20

358 000 000 Р

8 916 235-89-85

Написать сообщение

ПАО "МТС-банк"  
На Avito с августа 2016  
Активен

105 объявлений пользователя

Собственник

Адрес: Москва и Владимирка ул. Гостиная д. 108

Состав объекта:  
ЗУ - 8 640 кв. м. в долгосрочной аренде  
Здание - 5 022,20 кв. м. - собственность  
Здание с текущим использованием под автосалон продаж легковых автомобилей, автосервис, магазин автомобильных запчастей и аксессуаров, а также офисные помещения. Расположен на первой линии Станционной улицы, соединяющей Дмитровское и Алтуфьевское ш. Все помещения в отличном техническом состоянии. Выполнен ремонт. Помещение сдаётся в аренду и используется по текущему назначению.

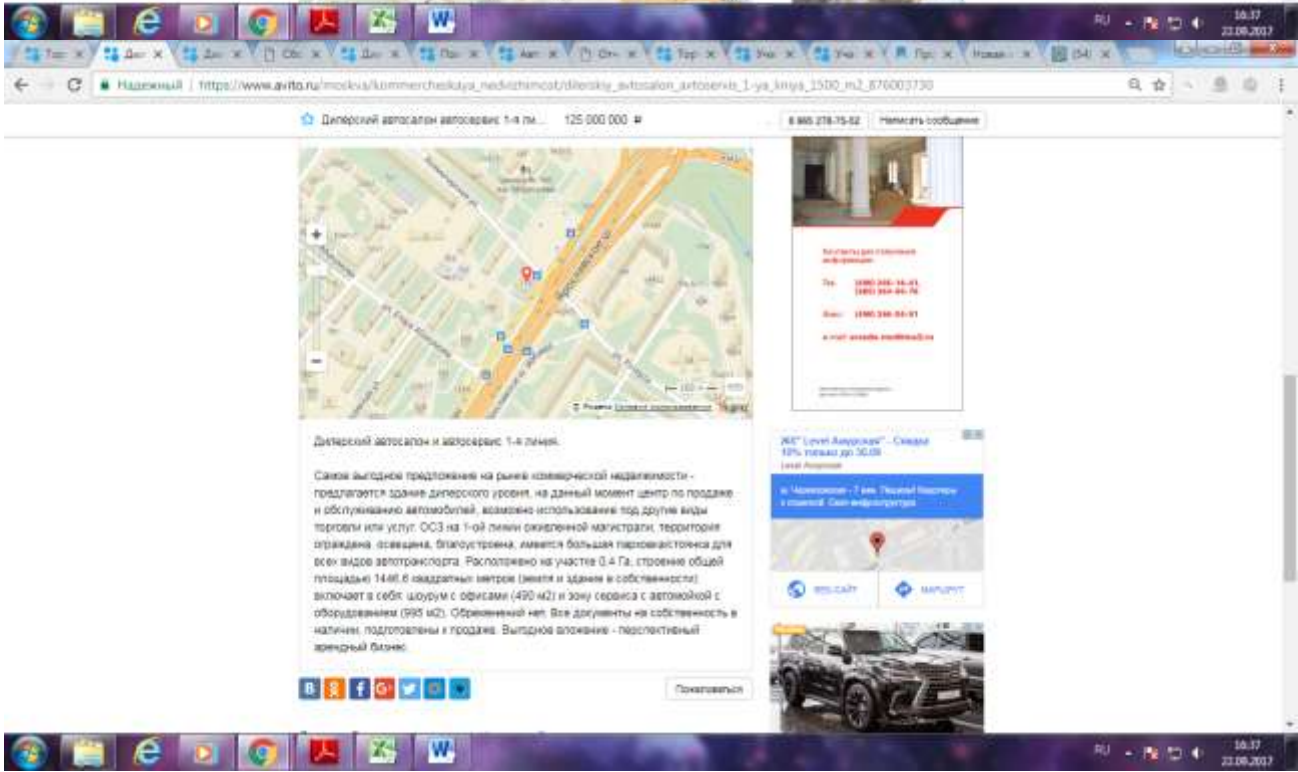
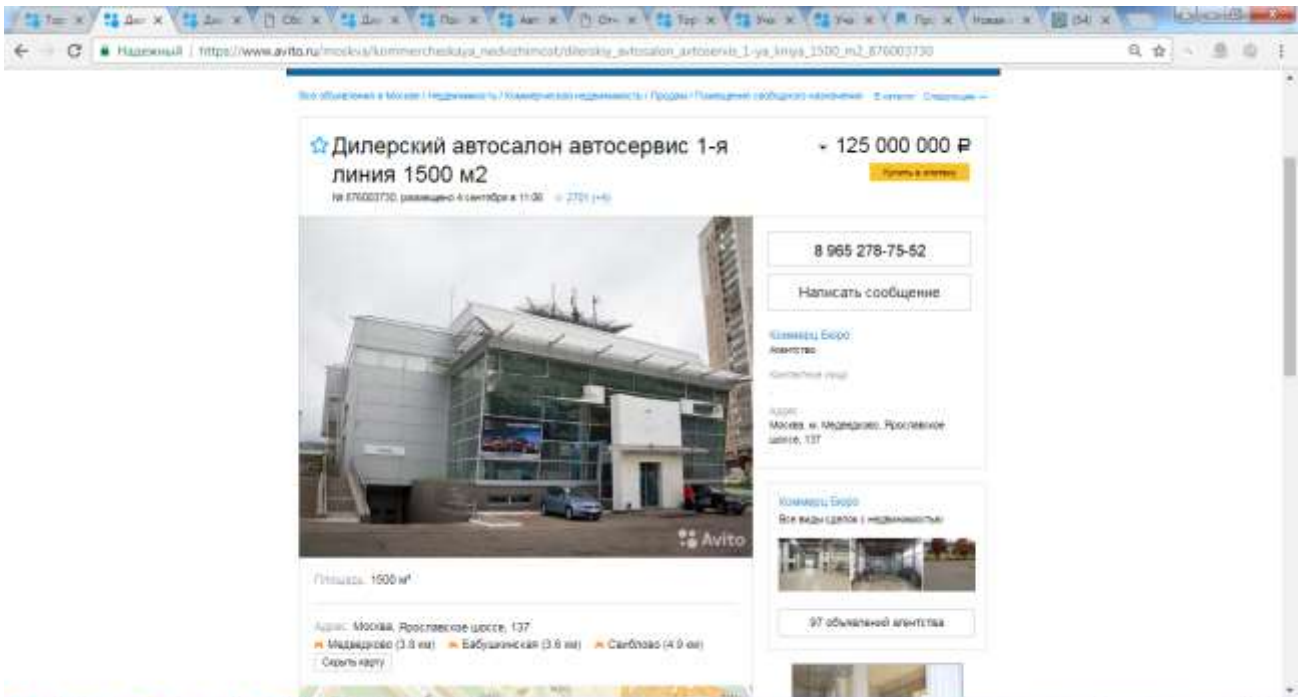
Расположение:  
Район расположения характеризуется как жилой со средней плотностью застройки.  
В радиусе 1 км от объекта расположено несколько офисных и складских комплексов, гостиниц, а также торговый центр.  
В 250 метрах к северу ведётся строительство нового жилого комплекса «Поголовье».

Транспортная доступность:  
Месторасположение характеризуется высокой транспортной доступностью. Хороший транспортный и пешеходный трафик.  
Ближайшие объекты городского общественного транспорта:  
- м. Владимирка – 800м  
- м. Петровско-Разумовская – 1,8 км  
- м. Стрешневская (2017 год) – 200м  
- Платформа Стрешневская – 300м  
- Платформа Петровско-Разумовская – 1,8 км  
- Платформа Владимирка – 800м

Есть 10000р.7 Есть Тиссон

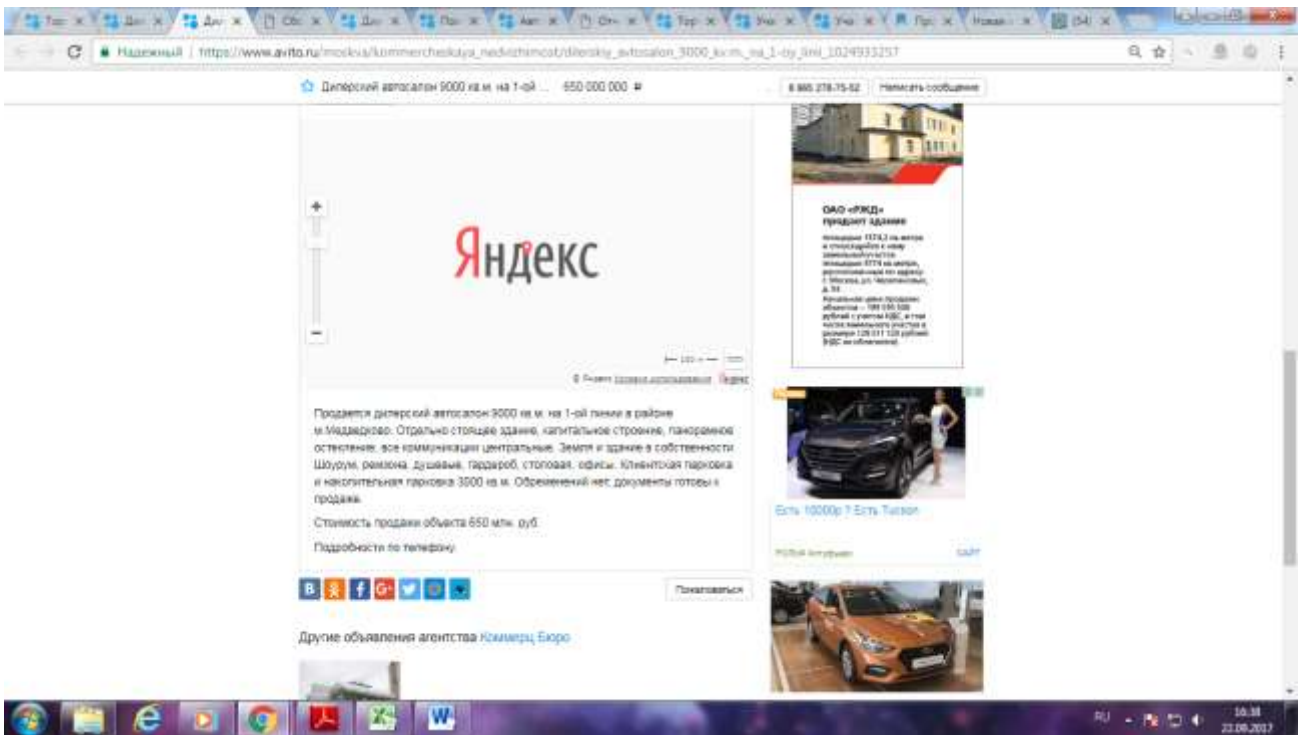
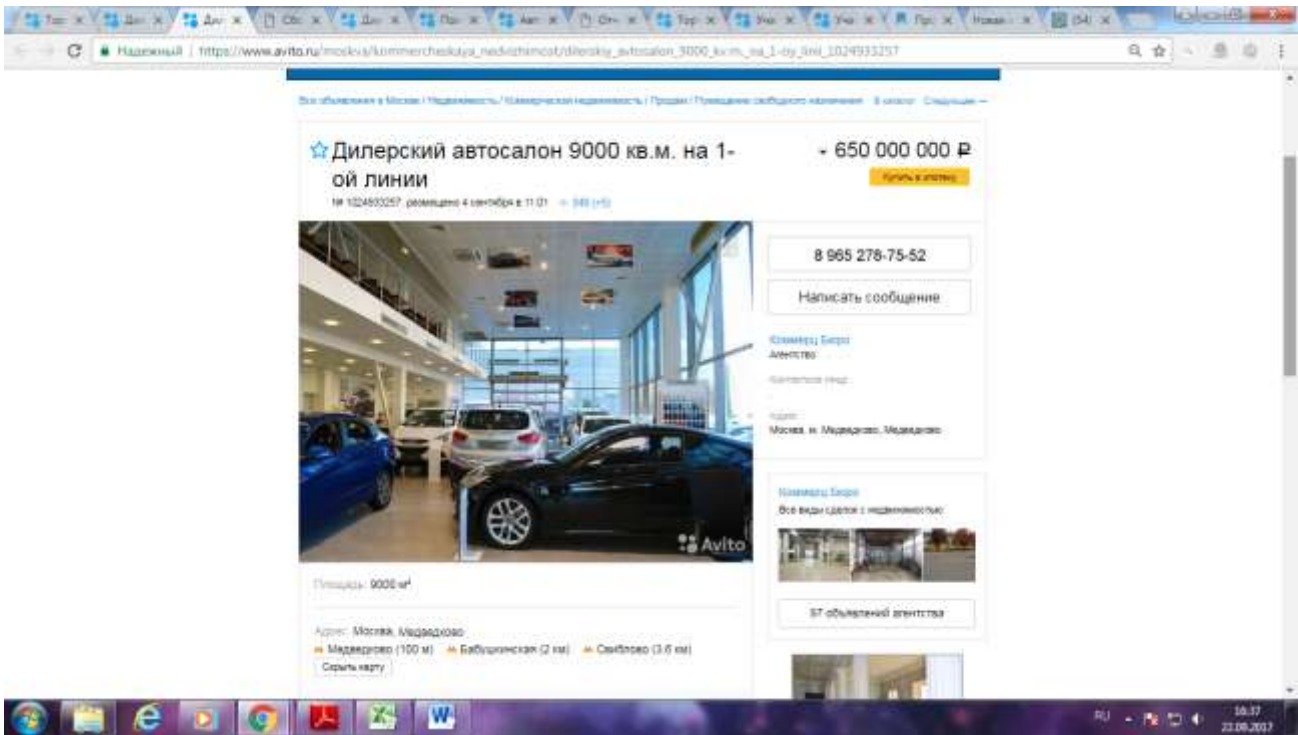
Привезки! И посмотрите своими глазами!

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/dilerskiy\_avtosalon\_avtoservis\_1-ya liniya\_1500\_m2\_876003730

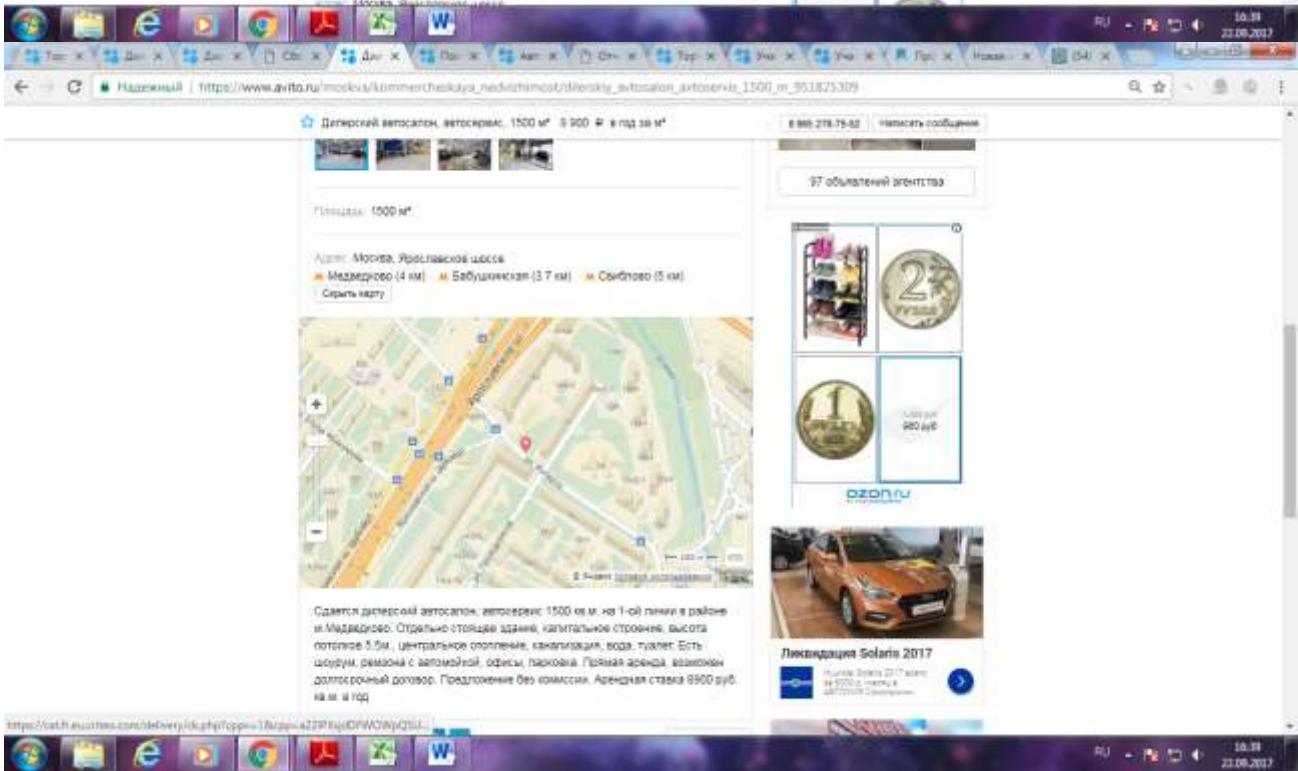
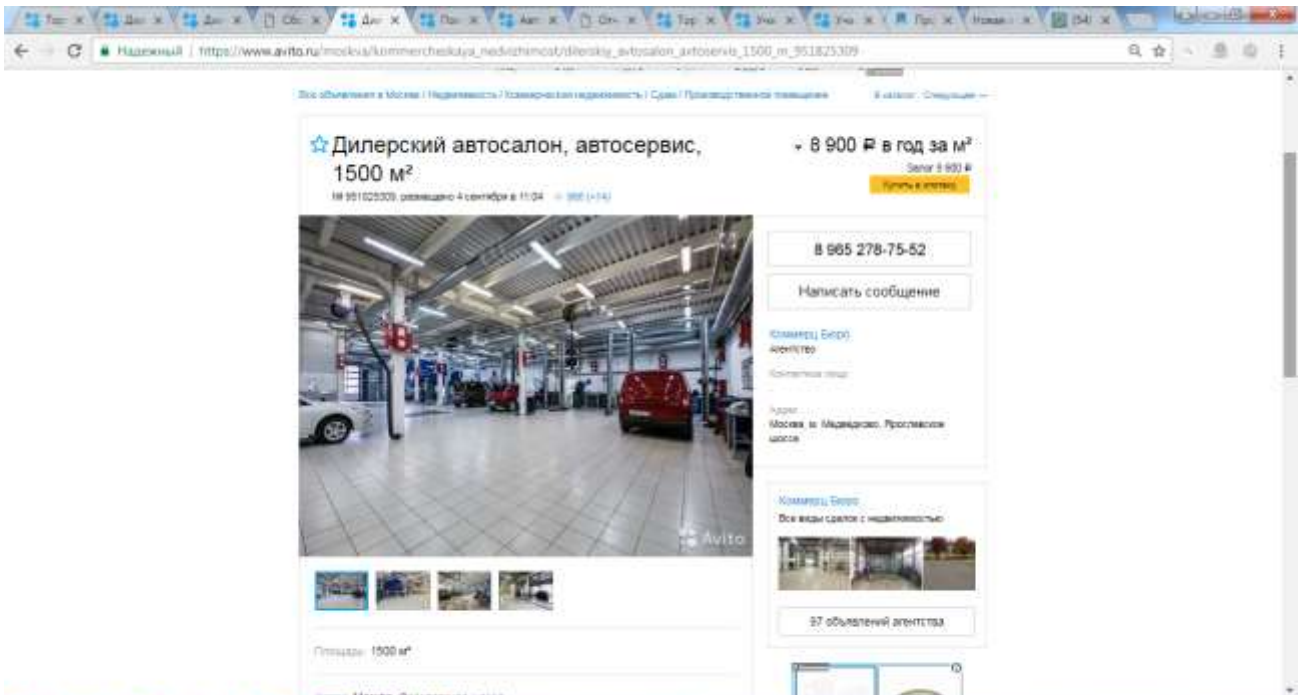


[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/dilerskiy\\_avtosalon\\_9000\\_kv.m.\\_na\\_1-oy\\_linii\\_1024933257](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_9000_kv.m._na_1-oy_linii_1024933257)





[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/dilerskiy\\_avtosalon\\_avtoservis\\_1500\\_m\\_951825309](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/dilerskiy_avtosalon_avtoservis_1500_m_951825309)



[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1032\\_m\\_894291435](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1032_m_894291435)

Надежный | [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/promeschnye\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1032\\_m\\_894291435](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/promeschnye_svobodnogo_naznacheniya_1032_m_894291435)

★ Помещение свободного назначения, 1032 м²

903 000 ₽ в месяц

Звонок 903 000 ₽

Помощь в оплате

8 495 432-01-17

Написать сообщение

Детали: 1032 м²

№ Авто: 1 февраля 2014

Агентство

22 объявлений пользователя

Комплексный подход

Бизнес

Адрес: Москва, М. Молодежная, Можайское шоссе, вл. 160

Молодежная (4.1 км) | Кунцевская (4.7 км) | Крылатское (5.6 км)

Смотреть фото

Площадь: 1032 м²

Адрес: Москва, Можайское шоссе, вл.160

Молодежная (4.1 км) | Кунцевская (4.7 км) | Крылатское (5.6 км)

Смотреть фото

Вы можете рассчитать стоимость аренды

Тел: 8495 432-01-17 | 8495 432-01-17

8495 432-01-17

Надежный | [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/promeschnye\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1032\\_m\\_894291435](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/promeschnye_svobodnogo_naznacheniya_1032_m_894291435)

★ Помещение свободного назначения, 1032 м²

903 000 ₽ в месяц

Бизнес

8 495 432-01-17

Написать сообщение

**АДАРС**

© Адамс Групп. Все права защищены.

Помещение на 1-ом этаже идеально подходит для организации дилерского автоцентра, магазина автозапчастей, а также техцентра, автошколы и танцевальной школы

Объект соответствует всем инженерно-техническим требованиям и готов к выводу

Расположение: пересечение МКАД и Можайского шоссе дает ряд преимуществ:

- транспортный поток 300 000 автомобилей
- удобный выезд как со стороны МКАД, так и Можайского ш. (новый транспортный развязка, незагруженное заднее направление)
- парковочные места для сотрудников и клиентов (наземная парковка перед автомобилем + многоуровневый паркинг в шаговой доступности от автомобиля)
- транспортная доступность для клиентов (автобусы и маршрутки, в том числе бесплатные, от м. Молодежная, Кунцевская и Славянский бульвар)
- развитая инфраструктура (в пешей доступности находятся фитнес-клуб, столовая и кафе/бар, супермаркет «Адамс», активно развивающийся БЦ класса «А»)

Комплекс дополнительных услуг по инженерно-технической поддержке здания, благоустройству территории и оперативному решению всех возникающих текущих вопросов

Помощь в оплате

Душки от 3,29 млн руб.

Привезите и посмотрите своими глазами

Объявление пользователя

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/avtosalon\\_i\\_avtoservis\\_dilerskogo\\_urovnya\\_3200\\_m\\_1013418924](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_i_avtoservis_dilerskogo_urovnya_3200_m_1013418924)

Надежный | [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/avtosalon\\_i\\_avtoservis\\_dilerskogo\\_urovnya\\_3200\\_m\\_1113418324](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtosalon_i_avtoservis_dilerskogo_urovnya_3200_m_1113418324)

### Автосалон и автосервис дилерского уровня, 3200 м<sup>2</sup>

18 12:34:0924, размещено 27 августа в 09:12 | 141 (+10)

10 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>  
 Без залогов  
 Купить в авито

8 965 278-75-52  
 Написать сообщение

Комплекс Бюро  
 Авито

Состояние: сред.

Адрес:  
 Москва, м. Битово, Севастопольский пр-т, 55А

Комплекс Бюро  
 Все виды сделок с недвижимостью!

104 объявления агентства

Площадь: 3200 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Севастопольский пр-т, 55А

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_28\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1178962063](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1178962063)

Надежный | [https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_28\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1178962063](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1178962063)

### Участок 28 сот. (промназначения)

18 1178962063, размещено 27 августа в 13:47 | 84 (+17)

370 000 000 ₽  
 Купить в авито

8 928 872-26-72  
 Написать сообщение

Минор  
 Авито

13 объявлений пользователя

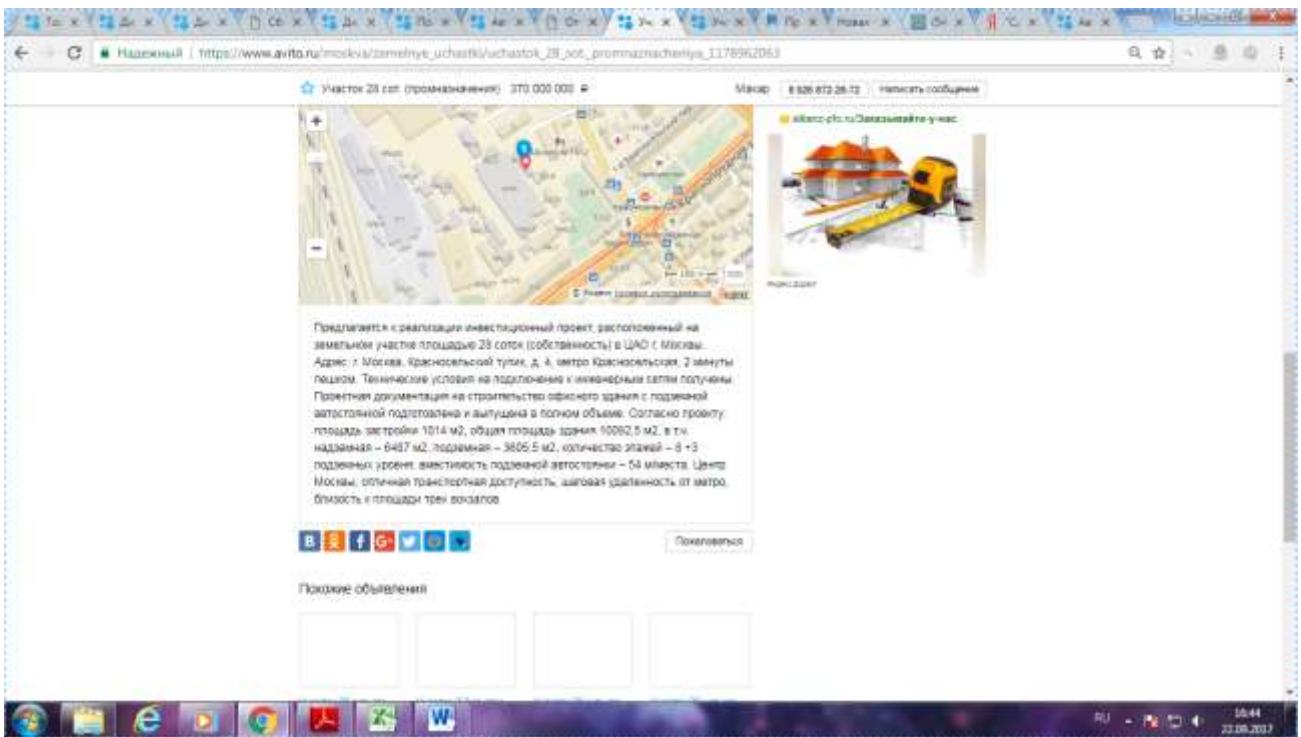
Состояние: сред.  
 Минор

Адрес:  
 Москва, м. Красносельская, Красносельский туп., 4

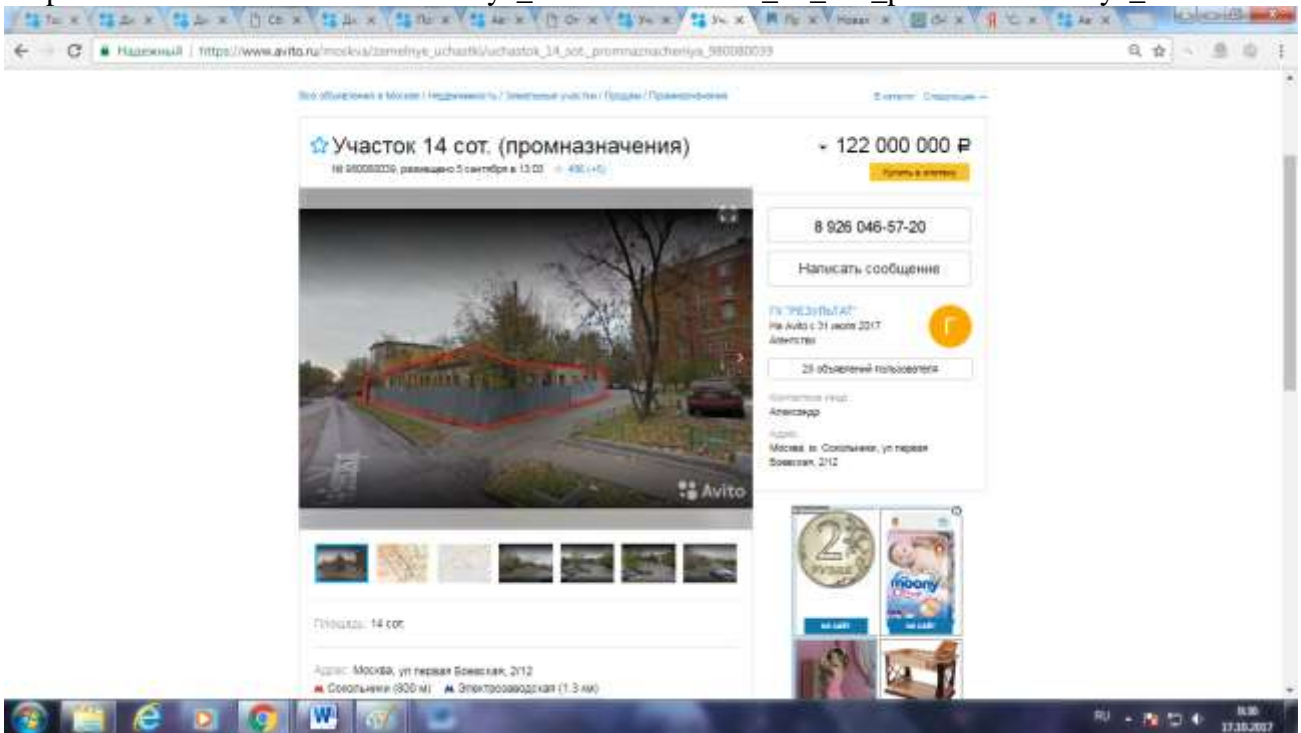
АПЛ: диагностика, ремонт  
 в агрегатах на Ремонт-Авито

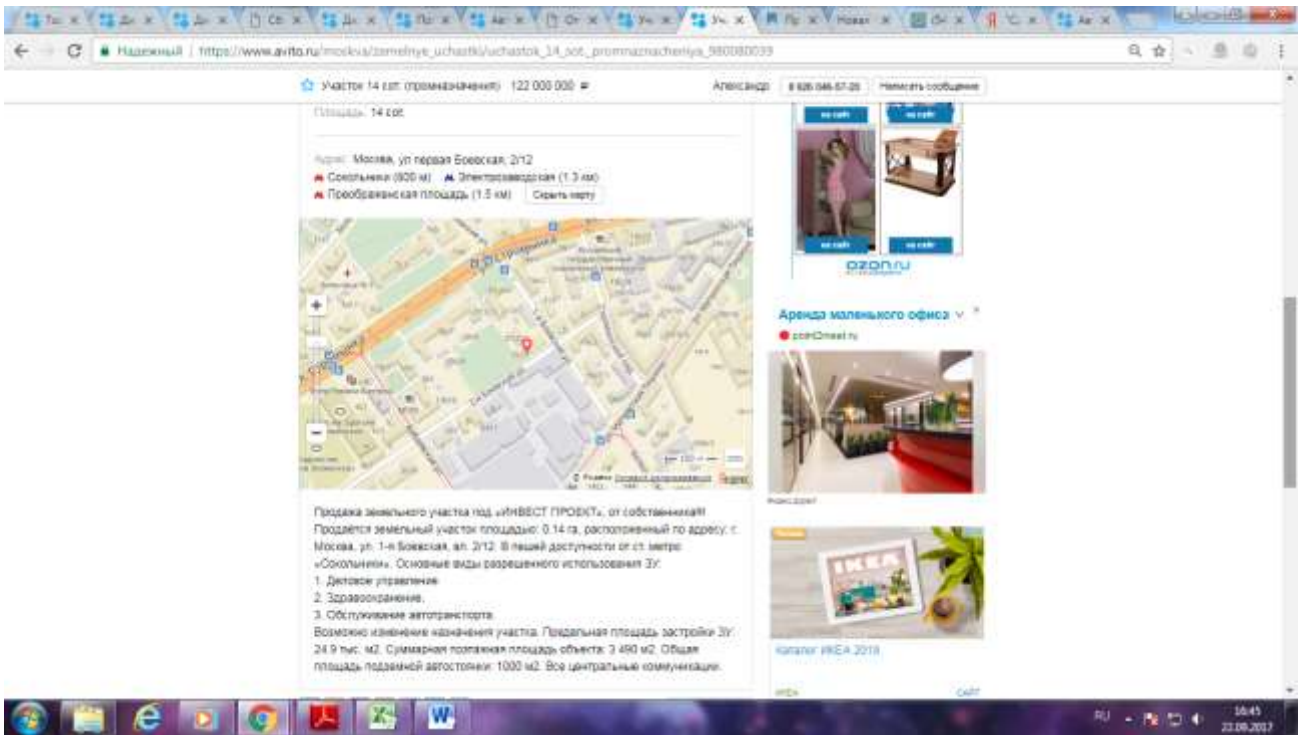
Площадь: 28 сот

Адрес: Москва, Красносельский туп., 4  
 Красносельская (200 м) | Комсомольская (700 м)  
 Баулянская (1,4 км) | Оставить карту

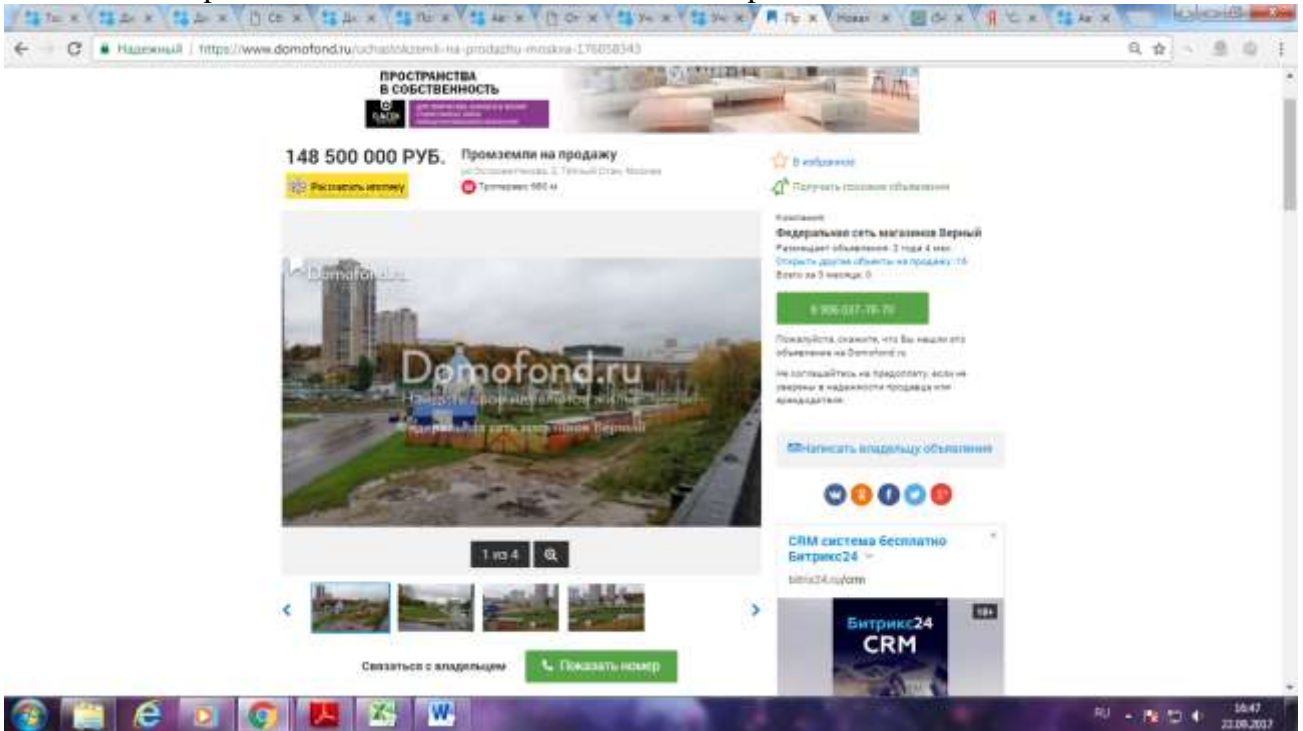


[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_980080039](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_980080039)





<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176058343>



Настройки | <https://www.domofond.ru/uchastki/ami-na-prodazhu-moskva-176056343>

**148 500 000 РУБ.** Промземля на продажу  
 ул. Боровинская, д. Тагань-Стан, Москва  
 Сопровождение НДС

[Получить ипотеку](#)  
[Сайт](#)

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

**Участок 39 сот. (промназначения)**

Предлагается земельный участок (код: № 77-00-007001-120) под строительство торгового центра площадью до 1800 кв. м. Вытяг 1180 кв. Прокат. Получено разрешение на строительство. Это потенциальный кредитор - Федеральная сеть магазинов БЕРИД!

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получить план](#) [Позвонить](#)

**Информация о предложении**

Цена: 148 500 000 РУБ.  
 Цена за сотку: 3 837 382 РУБ.  
 Тип: Участок  
 Тип объекта: Промышлен

Площадь: 39 соток  
 Дата объявления: 16/06/2017  
 Дата публикации объявления: 30/12/2018  
 Номер в каталоге: 176056343

**Расположение**

ул. Боровинская, д. Тагань-Стан, Москва  
 Тагань-Стан

[Тупиковый НДС](#) [Стоимость 1,2 млн](#)  
[Величина 2,7 км](#) [Площадь 2,7 км](#)  
[Ремонтные 2 км](#) [Тагань-Стан 3,3 км](#)

**CRM система бесплатно**  
 Битрикс24  
 Битрикс24.ру/ru

**Апартаменты на Кузьковский**  
 сдаются в аренду!  
 от 7,1 млн ₽ в Парк Победы  
 Цена аренды: от 20 000  
 Банк: ВТБ (ПАО) | Стр. | Договор № 1000/08-02/0001

10:47  
 22.09.2017

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





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**29 октября 2007 года**  
дата включения в реестр

**944**  
№ согласно реестру

**Стенякина  
Ольга Александровна**

паспорт 2202 533198, выдан УФД Кетовского района  
Нижегородской обл. 17.07.2002 г., код подразделения 522-018,  
зарегистрирована: Нижегородская обл., г. Кетово, ул. Зеленая, д. 8, кв. 83

**является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-  
оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



И.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

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 - 0004262694 от 01.10.2016 г.**  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

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 - Стенякина Ольга Александровна	
<b>Адрес регистрации:</b>	РФ, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37А, кв. 100	
<b>Паспортные данные:</b>	серия 2202, № 533198, кем выдан: УВД Кетовского района Нижегородской области, когда выдан: 17.07.2002 г.	
<b>ИНН:</b>	52500569201	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третья 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 относящиеся 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> (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,2464%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	2 464 руб. 00 коп. (Две тысячи четыреста шестьдесят четыре рубля 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда По страхованию финансовых рисков	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	2 464,00
По одному страховому случаю:		1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)
<b>6. ФРАНШИЗА</b> (безусловная по каждому страховому случаю):		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. 06.10.2016г. до 24 ч. 00 мин. 05.10.2017 г.
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 05 октября 2016г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
		4-й взнос: оплатить до

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

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 (бездействия) 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, произошед 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 \_\_\_\_\_ /Стенякина О.А. Страховщик \_\_\_\_\_ /Брусова О.А.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и иски 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 причислен 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, 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.

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.zetains.ru](http://www.zetains.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 ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО»).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 01.10.2016 г. является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<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 понятны.</p> <p> /Стенякина О.А.</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b></p> <p> /Брусова О.А.</p> <p>МП: </p>
---	--

Страхователь  /Стенякина О.А.

Страховщик  /Брусова О.А.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-542-059728/17**

«14» сентября 2017 г.

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Стенякина Ольга Александровна  
Паспортные данные: серия 2202, № 533198, выдан УВД Кстовского р-на Нижегородской обл. 17.07.2002 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «06» октября 2017 года по «05» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 06.10.2017г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика 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.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
5.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Стенякина О.А.

От Страхователя:



От Страховщика:  
(Дубинин А.В.)

Главный специалист отдела страхования имущества филиала  
СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, на основании  
Доверенности № 6 от 27 февраля 2017 года.