



# Отчет № 115-19

## ОБ ОЦЕНКЕ



**АДРЕС МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:**

Россия, Московская область, г. Красногорск, Ильинский тупик, д.9

**ЗАКАЗЧИК:**

Конкурсный управляющий ООО «Ленадия» Гатитулин Эмиль Баритович

Тамбов 2019г.

26 сентября 2019г.  
Конкурсному управляющему ООО «Ленадия»  
Гатитулину Э.Б.

**Сопроводительное письмо**

К отчету № 115-19

В соответствии с договором № 115-19 от 28 августа 2019г. на определение рыночной стоимости имущества, специалист ООО «Тамбов-Альянс» произвел оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задачи оценки – для продажи.

Определение стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 21.09.2019 года, что совпадает с датой осмотра объекта.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рекомендуемая рыночная стоимость имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС округленно
Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	54 534 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	15 811 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>70 345 000</b>

Анализ, мнения и заключения, отраженные в отчете являются личными независимыми мнениями и заключениями Оценщика, основанными на его профессиональном анализе и носят рекомендательный характер. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), с федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, 298, 299 соответственно, с федеральным стандартом оценки №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

Генеральный директор  
ООО «Тамбов-Альянс».....



.....Полтораченко П.П.

## ОГЛАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	2
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	6
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	6
1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	7
1.6. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
1.8. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности .....	8
1.9. Перечень использованных данных при проведении оценки объекта оценки с указанием источников.....	9
1.10. Сведения о контролирующем органе Оценщика.....	9
1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	10
1.12. Глоссарий.....	10
<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки .....	12
2.2. Анализ наиболее эффективного использования .....	14
<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
3.1. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и..... экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	16
на рынок оцениваемого объекта .....	16
3.1.1 Анализ влияния общей политической, социально-экономической обстановки..... на рынок недвижимости .....	16
3.1.2 Социально-экономическое положение Московской области .....	22
май-июнь 2019 года .....	22
3.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость .....	24
объекта оценки.....	24
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки.....	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	24
3.5. Анализ рынка объекта оценки.....	26
<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>43</b>
4.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом .....	43
4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	43
4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	44
4.3.1 Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж.....	44
4.3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка.....	45
4.3.3 Отказ от использования затратного подхода.....	45
4.3.4 Отказ от использования доходного подхода.....	45
4.4. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом.....	46
4.5. Определение рыночной стоимости улучшения сравнительным подходом .....	53
4.6. Обоснование отказа от затратного подхода при определении рыночной стоимости улучшения .....	56
4.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	56
4.7.1. Определение рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков .....	56
4.7.2. Определение рыночной стоимости методом капитализации .....	57
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>64</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	
Материалы фотофиксации	
Документы оценщика	
Копии документов, предоставленных заказчиком	
Маркетинговые исследования	

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета	115-19
Дата составления отчета	26 сентября 2019г.
Основание для проведения оценки	договор № 115-19 на оценку имущества (далее – Договор), заключенный 28 августа 2019г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб.	Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. – <b>не применялся.</b> Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. – <b>не применялся.</b>
Сравнительный подход, руб.	Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. – <b>61 844 000 рублей с НДС.</b> Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. – <b>15 811 000 рублей.</b>
Доходный подход, руб.	Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. – <b>47 223 000 рублей с НДС.</b> Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. – <b>не применялся.</b>
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб., с НДС	<b>70 345 000 ( семьдесят миллионов триста сорок пять тысяч) рублей с НДС</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении к каждой из частей объекта оценки	Собственность – ООО «Ленадия» Ограничения (обременения) права – не зарегистрированы
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, руб.	Данные не предоставлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки для продажи
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	28 августа 2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов (ФСО-1; ФСО-2, ФСО-3 и ФСО-7: приказы Минэкономразвития №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г. и № 611 от 25.09.2014г.). Отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено предполагаемым использованием. В отношении оцениваемых объекта, являющихся предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастия по отношению к лицам, являющимися на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мною имущества или намеревающимися совершить с ней сделку. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не определяется.
Иная информация предусмотренная ФСО	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.: Год постройки 1941.; Площадь застройки – 426,2 кв.м.; Строительный объем – 5308 кв.м. Общая площадь – 2434,8 кв.м., в том числе подвал – 402,2кв.м.; Этажность: 6, в том числе подвал (на основании правоустанавливающего и правоподтверждающего документа здание имеет 4 этажа, на основании технического паспорта здание имеет 4 этажа, кроме того подвал, на осмотре установлено что здание имеет 5 надземных этажей и 1 подземный); Фундамент – бутовый ленточный; Перегородки – кирпичные; Стены – кирпичные в 2,5 кирпича; Перекрытия междуэтажные – деревянные утепленные; Крыша-железная по деревянным стропилам; Крыша – железо; Проемы дверные – металлические, дерево, оконные – пластик; Наличие отопления – да; Отделка – окраска водными и масляными составами, подвеской потолок

	<p>«Армстронг», кафельная плитка; Полы –линолеум, на лестничных маршах плитка; Текущее использование – офисное здание</p> <p>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9. Наличие коммуникаций - газоснабжение, водоснабжение, канализация.</p>
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	<p>Свидетельство о государственной регистрации права 50АД 775570 от 05.12.2003г. Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ № 195994 от 02.11.2010г. Договор купли-продажи недвижимости от 01.12.2003г. Договор купли-продажи земельного участка от 28.08.2010г. Технический паспорт по состоянию на 19.08.2003г. Кадастровая выписка о земельном участке № 5011/201/09-6878 от 03.12.2009г.</p>

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведение о заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ленадия»
Сокращенное наименование	ООО «Ленадия»
Реквизиты	ИНН 7714502055 КПП 771401001 ОГРН 103773980682
Юридический адрес	127015, г. Москва, ул. Масловка Н., д.3.
Конкурсный управляющий	Гатитулин Эмиль Баритович

### 1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщике

ФИО	Воробей Мария Сергеевна
Местонахождение оценщика	г. Тамбов, ул. Елецкая, 60
Номер контактного телефона	8(920) 492-47-04
Адрес электронной почты оценщика	ocenka@tambov-alyans.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в НП СРО РАО от 01.04.2015 года за № 00552, номер оценщика в реестре 00547
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ПП №304245, выдан ГОУВПО «Тамбовский государственный технический университет» 08.04.2006г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 022-073-003082/18 страхования ответственности оценщика, к договору страхования гражданской ответственности оценщика заключенный с ООО «Абсолют Страхование», срок страхования с 01 января 2019г.по 31 декабря 2019 г. Страховая сумма: 300 000 (триста тысяч) рублей
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002200-1 от 19 января 2018г. по направлению «Оценка недвижимости»

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой контракт	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Тамбов-Альянс»
ОГРН	1076829007815
Дата присвоения ОГРН	05 сентября 2007г.
Местонахождение юридического лица	г. Тамбов, Елецкая, д.60
Сведения о страховании ООО «Тамбов-Альянс»	Полис страхования ответственности №433-527-089190/18при осуществлении оценочной деятельности от 18 декабря 2018г.,

	выдан СПАО «Ингострах» (5 000 000 руб.)
Контактная информация юридического лица	Тел. 8(4752) 75-61-35 ocenka@tambov-alyans.ru
Реквизиты юридического лица	ИНН 6829036232 Филиал №3652 Банка ВТБ (ПАО) г.Воронеж БИК 042007855, к/с 30101810545250000855

### 1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, я исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого подтверждается предоставленными документами заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Количественные и качественные характеристики объектов оценки были приняты, согласно документации заказчика.
3. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
9. Право собственности зарегистрировано на 4-х этажное здание площадью застройки 426,2 кв.м., фактически здание представляет собой 6-ти этажное здание, в том числе подвал. Общая площадь здания принимается к расчету в соответствии с данными технического паспорта и составляет 2032,6 кв.м. надземной части и 402,2 кв.м. подвала. Согласно информации полученной от заказчика оцениваемое здание не сдано в эксплуатацию.

### 1.6. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а именно:

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
2. в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

3. оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
  4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
  5. Юридическое лицо, с которым оценщиком заключен трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
  6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
  7. вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось.
- Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно.

### **1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

В отчете об оценке Оценщиком были использованы следующие стандарты об оценке:

- Федеральный стандарт ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-2 «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-3 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-7 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г.
- Стандарт 001 «Общие положения», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012 г.)
- Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012 г.)
- Стандарт 003 «ЦЕЛЬ оценки и виды стоимости», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012г.)
- Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета НП СРО «РАО ЮФО», протокол № 7 от 24 января 2012г.)

### **1.8.Обоснование применения стандартов оценочной деятельности**

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, 298, 299 соответственно, ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.



Использование федеральных стандартов оценки является обязательным условием осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положением указанных стандартов. Применение стандартов и правил СРО РАО является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом данного СРО.

### 1.9. Перечень использованных данных при проведении оценки объекта оценки с указанием источников

Таблица 6. Перечень используемых оценщиком данных

<p>Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечень предоставленных документов</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права 50АД 775570 от 05.12.2003г.  Свидетельство о государственной регистрации права 50-АБ № 195994 от 02.11.2010г.  Договор купли-продажи недвижимости от 01.12.2003г.  Договор купли-продажи земельного участка от 28.08.2010г.  Технический паспорт по состоянию на 19.08.2003г.  Кадастровая выписка о земельном участке № 5011/201/09-6878 от 03.12.2009г.</p>
<p>Литература и другие источники, использованные при оценке</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";</li> <li>• Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №7, №9);</li> <li>• Стандарты 001,002,003,004, 006 саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков;</li> <li>• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 № 568-р.(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)</li> <li>• Гражданский кодекс Российской Федерации.</li> <li>• Оценка стоимости недвижимости, С.В. Грибовский, М. 2009г.</li> <li>• Экономический анализ и оценка недвижимости. Озеров Е.С. СПб. 2007г.</li> <li>• Справочник оценщика недвижимость авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода»;</li> <li>• Справочник оценщика недвижимость авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»;</li> <li>• Справочник оценщика недвижимости – 2018г., авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г. «Земельные участки», часть 1, часть 2.</li> <li>• <a href="http://statinformation.ru">http://statinformation.ru</a></li> <li>• <a href="https://statrielt.ru/">https://statrielt.ru/</a></li> <li>• <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a></li> <li>• <a href="http://msko.gks.ru">http://msko.gks.ru</a></li> <li>• Интернет источник получения ценовой информации: <a href="https://www..cian.ru">https://www..cian.ru</a></li> </ul>

### 1.10. Сведения о контролирующем органе Оценщика

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу: 350033 г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508

**Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков**  
тел. 8(861)201 14 04, эл.почта: [sro.raoyufo@gmail.com](mailto:sro.raoyufo@gmail.com), <http://sroraо.ru>

### 1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает в себя следующие шаги:

1. осмотр объекта (внешний вид, состояние);
2. интервью с руководителями и собственником оцениваемых объектов
3. исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в рассматриваемом районе;
4. подбор и сравнительный анализ аналогов, определение ценопонижающих и ценоповышающих факторов и их удельный вес в общей величине стоимости;
5. определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объектов;
6. исследование рынка подобных объектов, емкости рынка, уровня расходов на содержание объектов;
7. осуществление расчетов для определения величины рыночной стоимости различными подходами;
8. анализ и согласование результатов, полученных различными подходами;
9. выработка заключения о рыночной стоимости объекта;
10. подготовка отчета об оценке.

### 1.12. Глоссарий

В настоящем отчете (далее – Отчет) использовались термины и определения, принятые в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности», а также в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Минэкономразвития России ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3.

**Цель оценки:** целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Результат оценки:** результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Рыночная стоимость:** при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

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

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

**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.

**Подход оценки:** Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

**Дата оценки:** Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Срок экспозиции объекта оценки:** Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Собственность:** понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

**Имущество** - обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Объект оценки:**

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

**Заказчик** - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Ограничивающее условие** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Процедура оценки** - совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объектов оценки и оформления результатов оценки.

**Отчет об оценке** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объектов оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

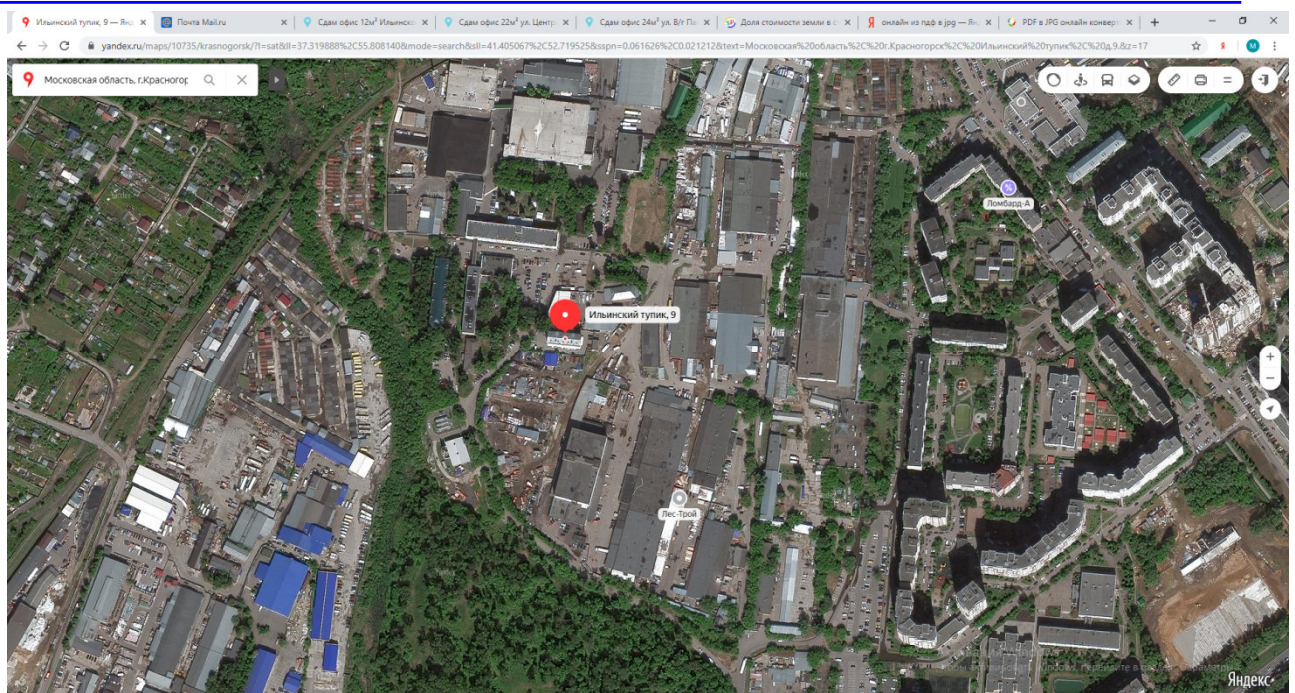
Таблица 7..Исходные данные об объекте оценки с указанием источников информации

Характеристики объекта оценки	Описание	ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.		
Этажность	4	Свидетельство о государственной регистрации, договор купли-продажи
	4, кроме того подвал	Технический паспорт
	6, в том числе подвал	Осмотр объекта, материалы фотофиксации
Общая площадь недвижимого имущества кв.м.	2434,8	Технический паспорт, Задание на оценку
Фундамент	Бутовый ленточный	Технический паспорт, материалы фотофиксации, задание на оценку
Стены	Кирпичные, 2,5 кирпича	
Перекрытие и покрытие	Деревянные утепленные	
Крыша	Железная по деревянным стропилам	
Проемы	Дверные – металлические, дерево, оконные – пластик	
Наличие отопления	Да	
Отделка	Окраска водными и масляными составами, подвесной потолок «Армстронг», кафельная плитка	
Полы	Плитка, линолеум	
Этажность здания	6, в том числе подвал	
Год постройки	1941	
Физическое состояние	Хорошее	Материалы фотофиксации
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	
Отдельный вход	Да	
План/экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	План	Технический паспорт
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Офисное здание	Задание на оценку, материалы фотофиксации
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения (обременения) – не зарегистрировано.	Свидетельство о государственной регистрации, договор купли-продажи

Характеристики объекта оценки	Описание	ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.		
Общая площадь, кв.м.	1630	Договор купли-продажи, задание на оценку, кадастровая выписка, публичная кадастровая карта - <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a>
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Под размещение административного здания	
Наличие коммуникаций	Газоснабжение, водоснабжение, канализация	Задание на оценку, осмотр
Реквизиты юридического лица, собственника объекта оценки	ООО «Ленадия». Юридический адрес: 127015, г. Москва, ул. Масловка Н., д.3. ИНН: 7714502055 КПП: 771401001 ОГРН: 103773980682	Задание на оценку-
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	-

### Месторасположение объекта оценки на карте





## 2.2. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществим и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной»<sup>1</sup>. Ни закон, ни российские Стандарты оценки не дают определения НЭИ.

Понятие оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов Рыночной стоимости.

Подразумевается, что определение оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов оптимального использования объектов использовались четыре основных критерия анализа:

### 1. Физическая возможность-физическая и технологическая возможность использования рассматриваемых объектов в данной местности и для данного участка способов использования.

Объект оценки – нежилые здания амбулатории и гаража, расположенные на земельном участке, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования для лечебно-оздоровительной деятельности. Данные объекты оборудованы всеми необходимыми санитарно-техническими устройствами, делающими пригодными их для дальнейшей эксплуатации по текущему назначению.

### 2. Правомочность -характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, положений зонирования, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т.п.

<sup>1</sup>Международные стандарты оценки 2011, IVS, International Valuation Standards Council

Характер предполагаемого использования – совпадает с характером текущего использования. В соответствии с правоустанавливающими документами (свидетельства о государственной регистрации права), предполагаемое и текущее использование объекта оценки не противоречит законодательству, строительным и санитарно-экологическим и противопожарным нормативам, и имеет наиболее целесообразный характер использования.

**3. Финансовая осуществимость** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Учитывая физическую возможность и правомочность использования объекта оценки, наиболее финансово осуществимо – использование объекта по текущему назначению, как не предполагающее дополнительных вложений, связанных с реконструкцией и перепланировкой.

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

Максимально эффективное использование объекта оценки – по текущему назначению. Использование объекта под иную деятельность, не эффективно и экономически не целесообразно.

Исходя из физической возможности, правомочности, финансовой осуществимости, а также задач и целей оценки, наиболее эффективное использование по текущему назначению, как административное здание.

## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### 3.1.1 Анализ влияния общей политической, социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

#### Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	Июль 2019 г.	В % к		Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.	Справочно		
		июлю 2018 г.	июню 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	июню 2018 г.	январь-июль 2018 г. в % к январю-июлю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,7 <sup>1)2)</sup>			102,0 <sup>3)</sup>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,6	100,2	101,4	104,1	99,7	103,8
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,8	99,3	102,6	103,9	99,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	536,5	105,9	183,9	102,5	101,7	175,7	101,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,5	98,8	102,7	101,3	104,3	104,4	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	96,9	103,3	101,3	105,4	104,8	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,2	96,8	98,8	99,4	103,3	100,2	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2792,9	101,0	102,3	101,6	102,8	102,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	843,7	97,3	99,9	98,9	102,7	100,6	101,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 <sup>5)</sup>	91,4 <sup>6)</sup>	102,1 <sup>7)</sup>	96,4 <sup>8)</sup>	114,0 <sup>6)</sup>	99,2 <sup>7)</sup>	121,2 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	32,5	89,5	102,8	96,1	122,9	99,4	126,4
импорт товаров	20,0	94,7	101,0	97,0	101,3	98,8	113,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 <sup>9)</sup>			100,6 <sup>2)</sup>			104,3 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	105,0	102,5	100,3	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		101,1	97,3	107,7	116,6	100,3	109,6
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				98,7 <sup>2)</sup>			101,3 <sup>3)11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45900 <sup>1)</sup>	108,2 <sup>1)</sup>	93,0 <sup>1)</sup>	107,2 <sup>1)</sup>	110,2	92,4	111,1
реальная		103,5 <sup>1)</sup>	92,8 <sup>1)</sup>	102,1 <sup>1)</sup>	107,5	92,2	108,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,4	100,9	94,2	92,2	101,7	91,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,3	97,5	103,2	86,6	97,9	86,4

1) Предварительная оценка. 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" 5) Данные за июнь 2019 года 6) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 7) Июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах 8) I полугодие 2019 г. и I полугодие 2018 г. в % к



соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах 9) Данные за I полугодие 2019 года 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018) 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Темпы роста **ВВП** за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. снизились с 2,0 до +0,7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в **производстве продукции сельского хозяйства**: с +1,9 до +2,5%;
- снижение темпов роста:
- выпуска **товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности**: с 3,8 до +1,4%,
- производства **промышленной продукции**: с +3,1 до +2,6%,
- **объема грузооборота**: с +3,2 до +1,3%,
- **внешнеторгового оборота**: с +21,2 до -3,6% (при значительном профиците внешней торговли),
- **оборота розничной торговли**: с +2,9 до +1,6%,
- **объема платных услуг населению**: с +1,5 до -1,1%,
- **инвестиций в основной капитал**: с +4,3 до +0,6%,
- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции): с +8,6 до +2,1%.

**Инфляция** по итогам июля 2019г. к июлю 2018г. составила +4,6%.

**Счета, банковские депозиты и вклады** в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.08.2019 г. составили 62,2 трлн. руб. (+15,8% к 01.01.2018г., +2,5% к 01.01.2019г.), в том числе физических лиц – 29,05трлн. руб. (+11,7% к 01.01.2018г., +2,0% к 01.01.2019г.).

**Кредиты нефинансовым организациям** в рублях и иностранной валюте на 01.08.2019 года: – 33,47 трлн. руб. (+10,9% по сравнению с 01.01.2018г., +0,3% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (8,1% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.08.2019 года - 16,5 трлн. руб. (+35,8% по сравнению с 01.01.2018г., +10,9% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,9 % от задолженности).

**Прибыль банковского сектора** возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.08.2019г. уже достигла 1178,2 млрд.руб.

**Сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июне 2019г. составил +8040,5 млрд рублей, что на 23,2% больше января-июня 2018г. В среднем по стране 68,6% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** за 1 кв. 2019 г. составил всего 0,5% (+4,3% в 1 кв. 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

**Реальные располагаемые доходы** (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня)

положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

**Ключевая ставка** Банка России с 29.07.2019г. - 7,25% годовых.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.07.2019 г. исполнение по доходам составило 9,55 трлн.руб.(47,8% от годового плана), по расходам – 5,505трлн.руб. (42,6%).

**Государственные целевые программы.** На 04.09.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 9141,5 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 23.08.2019 составили 527,7 млрд долл. США (+12,8% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

**В строительстве.** Объем СМР за период январь-июль 2019г. составил 4356,0 млрд.руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г):

По Федеральным округам:	тыс. кв.м.	Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
Центральный федеральный округ	12649,6	21,9
Северо-Западный федеральный округ	3686,4	4,0
Южный федеральный округ	4588,5	08,5
Северо-Кавказский федеральный округ	1626,9	10,4
Приволжский федеральный округ	7334,6	04,6
Уральский федеральный округ	2409,4	9,7
Сибирский федеральный округ	3019,4	05,9
Дальневосточный федеральный округ	998,7	2,0

### Выводы и перспективы российской экономики

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и

бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров. Например, значительно растёт оборот организаций в сельскохозяйственном производстве (+12,0% (в действующих ценах)), в добыче металлических руд (+34,3%), в производстве пищевых продуктов (+8,5%), в производстве одежды (+8,3%), в производстве химических веществ и химических продуктов (+8,8%), в производстве лекарственных средств и материалов (+13,8%), в производстве готовых металлических изделий (+16,7%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+8,8%), в производстве мебели (+11,4%) и многих других. В результате рост оптового и розничного товарооборота (включая ремонт автотранспорта) составил (+9,7%). В том числе оптовая и розничная торговля автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт выросли на 16,8%, что является признаком роста благосостояния населения, роста потребительского спроса и признаком экономического оздоровления. Снижение (или сдерживание) производства в некоторых отраслях обусловлено влиянием экономических санкций, но отражает положительную тенденцию структурных изменений в экономике, что благоприятно отразится на экономике в перспективе. Вместе с тем, для экономического прорыва требуется серьезная государственная поддержка и усиление стимулирования и контроля высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация и контроль научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов.

Сегодня мы наблюдаем не только глобальную международную кооперацию стран, но и глобальное противостояние по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Россия, укрепив свою экономику и обороноспособность и проводя независимую внешнюю экономическую политику, развивая международные экономические отношения, фактически стала угрозой благополучия правящих кругов США (которые для собственного развития и обогащения с помощью финансово-экономических рычагов, военной силой и через спецслужбы захватывали и контролировали ресурсы других стран), и, тем самым, вызвала откровенную вражду со стороны США. США, являясь военным и экономическим лидером Западного мира, неприкрыто заставляет другие зависимые от них страны действовать против России, применяя к непослушным экономические санкции, прямое политическое и военное давление, применяя стратегии «тройного коня», физическое устранение неудобных политических лидеров. Результаты американской политики и давления: смена и подкуп элит в странах Прибалтики, Молдавии, Грузии, гражданские войны в Югославии, в Ираке, в Ливии, в Сирии, на Украине, поддержание американских санкций против России странами Евросоюза и некоторыми другими зависимыми от Вашингтона странами. Жесточайшая конфронтация не могла не сказаться на рынке нефти, газа, металлов, благодаря которым (в числе других отраслей) Россия восстановила свою экономику и обороноспособность. Искусственное обрушение сырьевых рынков в 2014-2015гг. и санкции негативно повлияли на курс рубля, потребительский спрос, российский госбюджет и, как следствие, на всю

экономику страны, что потребовало от руководства введения программ структурного изменения экономики. Результатом стало, с одной стороны, снижение производства и добычи сырьевых отраслей и снижение темпов роста ВВП, с другой – рост импортозамещающих производств и структурная диверсификация экономики.

Наиболее важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китае,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это, не считая объектов ВПК. (В основном, это всё - объекты, строящиеся по линии федеральных программ, что подтверждает заинтересованность и огромные усилия центрального руководства страны в экономическом развитии. В тоже время, сложившиеся в последние годы низкие доходы и социальные проблемы большинства трудящегося населения и молодежи, расслоение общества по доходам и по социальному положению, социальная безысходность, вытекающие из ключевого принципа капиталистических отношений «больше доить и меньше кормить», нарушения избирательных прав, нашествие в госорганах и в партии власти некомпетентных чиновников – всё это играет на руку западной стратегии «тройного коня» и требует от центрального руководства ужесточения мер по отношению к нарушителям государственной дисциплины и законодательства, ликвидации причин социального неравенства с целью снижения социальной напряженности и нахождения общественного консенсуса).

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса (что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны), развиваются взаимовыгодные коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. **Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, ввод объектов импортозамещения неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на**

макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

**Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста** даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017 гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливает и его медленное восстановление в 2018-2019 гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о конфронтации Запада и России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке, относительно себестоимости строительства, минимально возможны и в дальнейшем будут только расти (поскольку экономика стабильно растёт), что говорит о возможности покупать необходимые (жилые и нежилые) объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2019 года.

### 3.1.2 Социально-экономическое положение Московской области май-июнь 2019 года.

Таблица 8. Социально-экономическое положение Московской области май-июнь 2019 г.

	Московская область	Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года	
	фактически выполнено за январь-июнь 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>			
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	101,9	х	102,3 <sup>2</sup>
январь-июнь 2019 года в % к январю-июню 2018 года	110,8	х	102,6
Оборот организаций, млн. рублей	5973563,5	117,5 <sup>3</sup>	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	6955,4	118,3 <sup>3</sup>	...
обрабатывающие производства	1217633,9	113,0 <sup>3</sup>	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	154766,3	100,3 <sup>3</sup>	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	36114,8	117,5 <sup>3</sup>	...
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий,			
скот и птица в живом весе	158,0	105,9	101,0
молоко	332,5	102,8	101,4
яйца, млн. штук	66,5	98,9	99,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги			
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	100,26	х	100,0 <sup>1</sup>
июнь 2019 года в % к июню 2018 года	104,81	х	104,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2019 года, рублей	4744,0	102,2 <sup>1</sup>	100,2 <sup>1</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2019 года, человек	21744	98,5 <sup>1</sup>	96,1 <sup>1</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2019 года, в процентах	0,5	х	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем	2,8	х	...

<sup>1</sup> индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

за апрель - июнь 2019 года, в процентах			
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	4491,6	117,5	107,2 <sup>2</sup>
Пассажиروоборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	3403,0	95,8	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей	55196,7	106,8	108,1
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,2	x	101,0
январь-май 2019 года	53336,7	107,5	107,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2019 года, рублей	61596,3	107,1	...
май 2019 года в % к апрелю 2019 года	100,6	x	...
январь-май 2019 года	59195,8	107,5	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей	10040,0	122,7 <sup>1</sup>	87,2 <sup>1</sup>
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	1217603,0	104,9	101,7
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	2979113,4	110,4	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2019 года			
млн. рублей	125261,4	101,9 <sup>1</sup>	...
уровень запасов, дней торговли	30	96,8 <sup>1</sup>	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	60853,1	114,4	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	259489,4	97,0	98,8
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	180905,1	95,1	100,1
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	3589,7	91,6	103,7
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	2	50,0	...
стадионы, мест	2958	141,9	...
спортивные сооружения с искусственным льдом			
количество	3	-	...
площадь, кв. м.	16093,0	-	...
медицинские центры, кв. м.	14089,0	-	...
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	75	12,5	
дошкольные образовательные организации, мест	1690	162,2	...
общеобразовательные организации, ученических мест	3109	в 3,5 р.	...
образовательные организации высшего образования, кв. м. общей площади учебно-лабораторных зданий	42007,0	-	...
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2019 года, млн. рублей в фактических ценах	233435,3	115,6	...
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая 2019 года, млн. рублей			
Дебиторская	2378608,0	105,5 <sup>1</sup>	...
Кредиторская	3188234,8	102,8 <sup>1</sup>	...
из неё просроченная	42583,4	104,7 <sup>1</sup>	102,1 <sup>1</sup>
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец мая 2019 года, млн. рублей	135154,6	113,1 <sup>1</sup>	...
из неё просроченная	1025,3	111,7 <sup>1</sup>	...

<sup>2</sup> по полному кругу организаций

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

**Выводы:** в Московской области сосредоточен мощный экономический, финансовый и социальный потенциал, который сформировался благодаря выгодному экономико-географическому положению вблизи столицы Российской Федерации, хорошо развитой транспортной сети, наличию высококвалифицированных трудовых ресурсов и эффективной экономической политике, проводимой Правительством Московской области.

### **3.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Под экологическими факторами в контексте оценки недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. Экологические факторы при оценке недвижимости необходимо рассматривать как ее метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. В свою очередь, ценность этой метаинфраструктуры, принимая стоимостную (денежную) форму, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть как позитивным, так и негативным. Район расположения объекта оценки не влияет на стоимость объекта оценки.

**Выводы:** итоги социально-экономической ситуации в Московской области в целом, говорят о незначительном спаде в отдельных отраслях. Политические, экономические, социальные, экологические факторы стабильны.

### **3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка объекта оценки**

В виду, того что информация по совершенным сделкам как правило закрытая, оценщик не обнаружил информацию о ценах сделок с объектами недвижимости, относящимся к одному сегменту рынка недвижимости с объектом оценки.

### **3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости<sup>3</sup>**

#### **Спрос и предложение на рынке объекта недвижимости.**

В сегменте рынка объекта оценки преобладающим видом представления информации является предложение. Спрос фактически является пассивным видом формирования цены на рынке.

#### **Факторы, влияющие на спрос.**

Покупатель практически никогда не знает насколько выгодное или убыточное предложение для его бизнеса кроется за предложениями о продаже коммерческих объектов. При этом на этапе поиска каждый покупатель руководствуется самыми обобщенными характеристиками, которые и формируют спрос на рынке - цена, площадь, расположение в населенном пункте, физическое состояние. Чаще всего привлекают внимание объявления, где присутствует решение одной или сразу нескольких проблем для будущего бизнеса. Например, заинтересовавшись объявлением о продаже коммерческих объектов в черте города, покупатель рассчитывает снизить транспортные расходы, получить хороший рынок сбыта продукции, увеличить свои шансы в борьбе с конкурентами. Таким образом, можно сказать, что спросом пользуются объекты, имеющие развитую транспортную инфраструктуру и инженерные коммуникации - готовые линии водоснабжения, канализации, электрообеспечения, с хорошим физическим состоянием и т. д. Понятно, что любому предпринимателю, просматривающему предложения о продаже, хочется начать собственное

<sup>3</sup>[http://libraryno.ru/2-6-factory-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-nedvizhimosti-ocen\\_nedvig/](http://libraryno.ru/2-6-factory-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-nedvizhimosti-ocen_nedvig/)



дело не в "чистом поле", а в том районе, где уже есть подготовленная база для ведения бизнеса.

### ***Факторы, влияющие на предложения.***

Перечислим основные факторы, влияющие на предложения объекта недвижимости.

1. Политические факторы: социально-экономическая направленность правительства; политика правительства, создание и использование правовой базы для функционирования рынка недвижимости; государственная политика регулирования развития промышленности, отраслей народного хозяйства, приватизации, налогообложения, социальной защиты и обеспечения населения, безопасности жизнедеятельности и экологии; наличие чрезвычайных факторов в регионах (наводнения, землетрясения, военные действия и др.).

2. Экономические факторы: темпы роста валового национального продукта; кредитно-денежные отношения, ипотека, залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная способность; деловая активность и занятость населения; ценовая политика; налогообложение; наличие предприятий стройиндустрии и строительных организаций.

3. Социально-культурные факторы: структуризация населения по социальному составу, потребительским качествам, уровню доходов, обеспеченности жильем, социальными, культурными, общественными и бытовыми услугами; культурные, национальные традиции; уровень образования.

4. Демографические факторы: численность и прирост населения; уровни рождаемости и смертности; плотность населения; миграционная политика; продолжительность жизни; половозрастной состав; наличие трудовых ресурсов, их качество; национальный состав; семейный состав; территориальное размещение населения.

5. Природно-географические факторы: климат; рельеф, ландшафт; природные условия; экологическая обстановка; наличие топливно-энергетических ресурсов; возможность стихийных бедствий.

6. Научно-технические факторы: уровень развития проектирования и наличие проектных организаций; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе; наличие предприятий промисудустрии, строительных организаций, материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, транспортной инфраструктуры; состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

В зависимости *от назначения объекта недвижимости*, рынок можно разделить на:

1. Производственно-складская недвижимость;

2. Офисно-торговая недвижимость;

3. Жилую недвижимость.

В зависимости *от характера полезности (способности приносить доход)*

подразделяются:

1. Доходные;

2. Условно доходные;

3. Бездоходные.

В зависимости *от экономической активности регионов*:

1. Активные рынки;

2. Пассивные рынки.

***Выводы:*** объект оценки, состоящий из офисного здания и земельного участка, относится по назначению – под офисно-торговую недвижимость, по характеру полезности – к доходной, по характеру экономической активности региона – к активному рынку.

### 3.5. Анализ рынка объекта оценки

В таблицах 9, 10 рассмотрим перечень предложений объектов-аналогов на вторичном рынке.

Таблица 9. Перечень нежилых зданий офисно-торгового назначения на вторичном рынке

Характеристики объекта	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект	5 объект	6 объект	7 объект
Тип объекта	торгово-офисное здание	здание свободного назначения	офисное здание	офисное здание	офисное здание	здание свободного назначения	здание свободного назначения
Адрес местоположения	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Цюлковского, 6	Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, ул. 1-я Вокзальная, 45	Московская область, Жуковский, мкр. Ильинка, ул. Мичурина, 9	Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Лесная ул., 2	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Спартаковская ул., 3/8	Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, 25к4	Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, ул. Маршала Жукова, 9
Контактная информация	<a href="https://www.domofond.ru/stat/mmercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnogorsk-176378889">https://www.domofond.ru/stat/mmercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnogorsk-176378889</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/</a>	<a href="https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/169752241/">https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/169752241/</a>	<a href="https://reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/">https://reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/211824997/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/211824997/</a>
Цена предложения на рынке, руб.	72 000 000	190000000	66 000 000	179 000 000	54 552 000	99 000 000	54000000
Площадь здания, кв.м.	952	4857	775	3107	1436,4	1814	852,3
Цена 1 кв.м./руб ЕОН	75 630	39 119	85 161	57 612	37 978	54 576	63 358
Площадь земельного участка, кв.м.	690	земля 1750 кв.м.в собственности, 2250 кв.м. в долгосрочной аренде	1 200	2 600	2856 кв.м.земельный участок в долгосрочной аренде	2 172	1448
Время предложения (продажи)	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	август 2019г.	сентябрь 2019г.	август 2019г.	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.
Условия рынка (скидка на торг)	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Численность населения, тыс.чел. <sup>4</sup>	171,80	137,50	107,90	107,00	254,70	254,70	137,50
Местонахождение в пределах города	район промпредприятий	район промпредприятий	район промпредприятий	центр административного района города	район промпредприятий	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	спальный микрорайон среднеэтажной застройки

<sup>4</sup> Данные сайта <http://statinformation.ru/nasgor/mosobl-gor.html>

Характеристики объекта	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект	5 объект	6 объект	7 объект
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	красная линия
Этаж / этажность	подвал 255,4 кв.м. - 1 этаж 259,4 кв.м. - 2 этаж 247,8 кв.м. - мансарда 190,3 кв.м.	5	2	4 этажа + подвал, 2 878 кв.м., поколь - 650,3 кв.м., 1-й э. - 603 кв.м. 2-й э. 516,1 кв.м., 3-й э. - 510,9 кв.м., 4-й э. - 551 кв.м.	2	3	2+ подвал, поцокольный этаж, мансарда, мезонин
Материал стен	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее

Изучая рынок сегмента объекта оценки, получены следующие данные: стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости (с учетом земельного участка составляет от 37 978 до 85 161 рублей, без учета торго

#### Таблица 10. Перечень предложенных свободных земельных участков на вторичном рынке

Характеристики / Объекты сравнения	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект	5 объект
Наименование объекта	Земельный участок <a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/</a>	Земельный участок <a href="https://yubertsy.cian.ru/sale/suburban/141214757/">https://yubertsy.cian.ru/sale/suburban/141214757/</a>	Земельный участок <a href="https://yubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/">https://yubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/</a>	Земельный участок <a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/208370861/">https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/208370861/</a>	Земельный участок <a href="https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/208370861/">https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/208370861/</a>
адрес местоположения	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул.	Московская область, Люберцы, на первой линии перекрестка ул.Инициативной и Проектируемого проезда 4037	Московская область, Люберцы, мкр. Люберцы 2015 2018, Самолет микрорайон	Московская область, Видное, ул. Олимпийская	Московская область, Видное, ул. Олимпийская
Дата предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Цена предложения, руб.	130 000 000	15 389 629	60 000 000	10000000	10000001
Площадь, кв.м.	8 000	627	6 200	1760	1760
Цена 1 кв.м./руб.	16 250	24 545	9 677	5682	5682
Условия совершения сделки, скидка на торг	Торг уместен	Торг уместен	Торг не уместен	Торг уместен	Торг уместен
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение (статус населенного пункта)	Населенный пункт в ближайшей окрестности	Населенный пункт в ближайшей окрестности	Населенный пункт в ближайшей окрестности	Населенный пункт в ближайшей окрестности	Населенный пункт в ближайшей окрестности

Характеристики / Объекты сравнения	1 объект	2 объект	3 объект	4 объект	5 объект
Численность населения, тыс. чел. <sup>5</sup>	171,8	207,3	207,3	71,4	71,4
Местонахождение в пределах города	район промпредприятий	центр административного района города	район промпредприятий	окраина города	окраина города
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Вид разрешенного использования	под строительство офисного здания	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Наличие коммуникаций	коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка

Изучая рынок сегмента объекта оценки, получены следующие данные: стоимость 1 кв.м. составляет от 5682 рубля до 24545 рублей, без учета торго. **Анализ конкурирующего предложения.** В результате проведенного анализа рынка объекта оценки, составлен перечень существующих и конкурирующих объектов недвижимости с указанием ценообразующих факторов непосредственно для объекта оценки.

Далее в таблицах 11,12, 22 представлены объекты аналоги, используемые для оценки объекта оценки.

**Таблица 11. Перечень объектов на вторичном рынке, используемых для определения рыночной стоимости объекта оценки**

Характеристики объекта	1 объект	2 объект	3 объект
Тип объекта	здание свободного назначения	офисное здание	здание свободного назначения
Адрес местоположения	Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, ул. 1-я Вокзальная, 45 <a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/</a>	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Спартаковская ул., 3/8 <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/</a>	Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, 25к4 <a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/</a>
Цена предложения на рынке, руб.	190000000	54 552 000	99 000 000
Площадь здания, кв.м.	4857	1436,4	1814
Цена 1 кв.м./руб ЕОН	39 119	37 978	54 576
Площадь земельного участка, кв.м.	земля 1750 кв.м.в собственности, 2250 кв.м. в долгосрочной аренде	2856 кв.м.земельный участок в долгосрочной аренде	2 172
Время предложения (продажи)	сентябрь 2019г.	август 2019г.	сентябрь 2019г.
Условия рынка (скидка на торг)	торг уместен	торг уместен	торг уместен
Вид права	собственность	собственность	собственность
Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра

<sup>5</sup> Данные сайта <http://statinformation.ru/nasgor/mosobl-gor.html>

Характеристики объекта	1 объект	2 объект	3 объект
Численность населения, тыс.чел.	137,50	254,70	254,70
Местонахождение в пределах города	район промпредприятий	район промпредприятий	спальный микрорайон среднеэтажной застройки
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	красная линия
Этаж / этажность	5	2	3
Материал стен	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	хорошее

**Таблица 12. Перечень нежилых помещений на вторичном рынке, используемых для определения рыночной арендной ставки для объекта оценки.**

Характеристики объекта	1 объект	2 объект	3 объект
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Адрес местоположения	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Ильинское ш., 16	Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул. Центральная, сбБ	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, ул. В/г Павшино, 17
Контактная информация	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/tent/commercial/167760842/">https://krasnogorsk.cian.ru/tent/commercial/167760842/</a>	<a href="https://www.cian.ru/tent/commercial/208066439/">https://www.cian.ru/tent/commercial/208066439/</a>	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/tent/commercial/213839153/">https://krasnogorsk.cian.ru/tent/commercial/213839153/</a>
Цена предложения аренды на рынке, руб.общая площадь/месяц без НДС	9 996	18 040	19 200
площадь помещения кв.м.	12,00	22,0	24,0
Цена предложения аренды на рынке, руб.кв.м./месяц без НДС	833	820	800
Время сдачи в аренду	сентябрь 2019г.	июль 2019г.	август 2019г.
условия рынка (поправка на торг)	торг уместен	торг уместен	торг уместен
Вид права	собственность	собственность	собственность
Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Местоположение в пределах города	район промпредприятий	район промпредприятий	район промпредприятий
Расположение относительно красной линии	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала
Этаж расположения	1,00	2,00	2,00
Материал стен	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Коммунальные платежи	без коммунальных	без коммунальных	без коммунальных

Определим основные ценообразующие факторы для объекта оценки и объектов аналогов:

1. Условия рынка (поправка на торг);
2. Численность населенного пункта;
3. Местоположение в пределах города;
4. Этаж расположения;
5. Площадь;
6. Физическое состояние объекта;
7. Состояние отделки;
8. Состав арендной ставки.

#### **Расчет и внесение поправок.**

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

#### **Метод парных продаж.**

Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку.

#### **Экспертный метод.**

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

#### **Статистический метод.**

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштабы).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

#### **Определение влияния ценообразующих факторов.**

1) *Условия совершения сделки, скидка на торг:*

При заключении договора купли-продажи или договора аренды цена предложения недвижимости, как правило, снижается в результате переговоров. Цены выставленных на продажу объектов или предложения об аренде были скорректированы в сторону уменьшения, исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации.

Скидка на уторговывание определена по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 13 Скидка на торг

Объекты	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9% - 10,8%
<b>Арендные ставки объектов</b>		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,8%	6,4% - 13,1%

При отсутствии торга в случае использования информации о сделке или стартовой цены на аукционе, значение корректировки равно 0%. Таким образом диапазон значений данного фактора составляет от (-10,8)% до 0%. при продаже и от (-13,1)% до 0% при аренде.

## 2) Численность населенного пункта

Корректировки на зависимость цен предложений и арендных ставок на объекты офисно-торговой недвижимости от численности населенного пункта определена по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 14 Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога													
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100		
15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61		
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64		
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67		
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70		
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73		
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77		
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80		
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84		
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87		
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91		
950 - 1 400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96		
1 400-2 100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00		

Согласно таблице 14 значения средних коэффициентов отношения цен объектов при различной численности населения колеблется от 0,61 до 1,63 или в процентном выражении от (-39%) до 63%.

Таблица 15 Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100
15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
950 - 1 400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
1 400-2 100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00

Согласно таблице 15 значения средних коэффициентов отношения арендных ставок объектов при различной численности населения колеблется от 0,61 до 1,63 или в процентном выражении от (-41%) до 70%.

### 3) Местоположение в пределах города

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор.

#### Метод экспертных оценок.

Согласно справочнику оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», местоположение объектов недвижимости в пределах города можно распределить на следующие зоны:

- *культурный и исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города).*  
Здесь сосредоточены обычно здания, где размещаются основные городские службы, часто размещаются театры, концертные залы, небольшие дорогие магазины, престижные бизнес-центры.

- *центры административных районов (территории бизнес центров и крупных торговых центров).* Близкие по функциональному назначению и архитектурным планам к культурному и политическому центру. Часто здесь располагаются торгово-развлекательные центры районного значения. Сюда же можно отнести территории крупных торговых и бизнес центров, с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города.

- *спальные микрорайоны высотной застройки (микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокоэтажными зданиями).*  
Данную ценовую категорию образуют объекты недвижимости, возведенные в новых спальных районах, построенные в период, начиная с 90-х годов. Они обычно строятся отдельными кварталами и сразу же обеспечиваются современной инфраструктурой. Эти районы занимают большие территории.



- *спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов, застроенные среднеэтажными зданиями)*. Представляют микрорайоны старой застройки советской застройки. Обычно эти территории включают магазины в шаговой доступности, другие объекты внутренней инфраструктуры.

- *районы вокруг крупных предприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)*. Эти районы представляют районы вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно располагаются объекты логистики, крупные складские объекты, часто образованные посредством реконструкции невостребованных цехов советской постройки. Сюда также можно отнести постройки на окраинах городов.

- *районы крупных автомагистралей города*. Сюда можно отнести земли около магистралей, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал, автовокзал и т.п.), а также автомобильные дороги, ведущие к выезду из города. Вдоль или вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, крупные специализированные магазины, АЗС и т.д.

Таблица 16. Отношение цен и арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена	1,00	1,00
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	0,88	0,87
Центры административных районов города	0,8*	0,80
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,74	0,73
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,64	0,62
Районы вокруг крупных предприятий	0,74	0,73
Районы крупных автомагистралей города		0,76
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,83	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73
Районы вокруг крупных предприятий	0,63	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72



Исходя из данных таблицы 15, значение ценообразующего фактора - местоположение в пределах города при продаже колеблется от 0,62 до 1,69 ( $1 / 0,62 = 1,61$ ) или в процентном выражении от (-38)% до 61%, при аренде от 0,62 до 1,69 ( $1 / 0,62 = 1,61$ ) или в процентном выражении от (-36)% до 61%.

#### 4) Этаж расположения

Здание — разновидность наземного строительного сооружения с помещениями, созданного в результате строительной деятельности в целях осуществления определенных потребительских функций, таких как проживание (жилище), хозяйственная, или иная деятельность людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных<sup>6</sup>.

Этажность зданий влияет на их цену, цену и величину арендных ставок помещений в них.

Диапазон значений ценообразующего фактора – этажность определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Данные значения применимы и к зданию целиком.

Таблица 17. Отношения цен и арендных ставок объектов в зависимости от этажа

Этаж расположения	усредненные данные по России (цена/арендные ставки)			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Исходя из данных таблицы 17, диапазон значений ценообразующего фактора – этаж расположения колеблется от 0,73 до 1,37 или в процентном выражении от (-27)% до 37%.

#### 5) Площадь

Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Диапазон значений ценообразующего фактора – состояние отделки определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

<sup>6</sup>СНиП 10-01-94. Система нормативных документов в строительстве. Основные положения. Приложение А;

Таблица 18. Определение диапазона значений ценообразующего фактора – площадь

Площадь, кв.м	усредненные данные по России (цены)									
	аналог									
Объект оценки	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000		
<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70		
50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61		
100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44		
250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31		
500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20		
1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12		
1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04		
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00		

Площадь, кв.м	усредненные данные по России (арендные ставки)									
	аналог									
Объект оценки	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000		
<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41		
50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36		
100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27		
250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19		
500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12		
1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08		
1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02		
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00		

Согласно таблице 18 значения средних коэффициентов отношения цен объектов с различиями в площади колеблется от 0,59 до 1,70 или в процентном выражении от (-41%) до 70%. Значения средних коэффициентов отношения арендных ставок объектов с различиями в площади колеблется от 0,71 до 1,41 или в процентном выражении от (-29%) до 41%.

*б) Физическое состояние объекта*

Цена предложения выставленных на продажу или для сдачи в аренду объектов недвижимости зависит от их физического состояния. Диапазон значений ценообразующего фактора – физическое состояние объекта определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 19. Отношения цен и арендных ставок объектов в зависимости от их физического состояния

цены офисно-торговых объектов	аналог		арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог	
	хорошее	удовл.	хорошее	удовл.	хорошее	неудовл.
объект оценки	1,00	1,22	1,00	1,20	1,00	1,67
	0,82	1,00	0,83	1,00	0,83	1,39
	0,58	0,71	0,60	0,72	0,60	1,00

Исходя из данных таблицы 19, диапазон значений ценообразующего фактора – физическое состояние объекта при продаже колеблется от 0,58 до 1,72 или в процентном выражении от (-42)% до 72%, при аренде колеблется от 0,60 до 1,67 или в процентном выражении от (-40)% до 67%

#### 7) Состояние отделки

Цена предложения выставленных на продажу или для сдачи в аренду объектов недвижимости зависит от состояния отделки. Диапазон значений ценообразующего фактора – состояние отделки определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 20. Отношения цен и арендных ставок объектов в зависимости от состояния отделки

цены офисно-торговых объектов	аналог			отделка "люкс"
	без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	
объект оценки	1	0,92	0,79	0,64
требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

арендные ставки офисно-торговых объектов	аналог			отделка "люкс"
	без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	
объект оценки	1	0,91	0,78	0,64
требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Исходя из данных таблицы 20, диапазон значений ценообразующего фактора- состояние отделки при продаже колеблется от 0,64 до 1,56 или в процентном выражении от (-36)% до 56%, при аренде колеблется от 0,64 до 1,56 или в процентном выражении от (-36)% до 56%.

#### 8) Состав арендной ставки

В состав арендной платы по договору аренды могут включаться коммунальные платежи. Поэтому, если при сравнении арендных ставок присутствует отличие по данному фактору между объектами, необходима корректировка на различие.

Диапазон значений ценообразующего фактора – состояние отделки определен по данным справочника оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

**Таблица 21. Перечень земельных участков, используемых для определения рыночной стоимости.**

Характеристики / Объекты сравнения	1 объект	2 объект	3 объект
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник	<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/141214757/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/141214757/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/</a>
адрес местоположения	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул.	Московская область, Люберцы, на первой линии перекрестка ул.Инициативной и Проектируемого проезда 4037	Московская область, Люберцы, мкр. Люберцы 2015 2018, Самолет микрорайон
Дата предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Цена предложения, руб.	130 000 000	15 389 629	60 000 000
Площадь, кв.м.	8 000	627	6 200
Цена 1 кв.м./руб.	16 250	24 545	9 677
Условия совершения сделки, скидка на торг	Торг уместен	Торг уместен	Торг не уместен
Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение (статус населенного пункта)	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Численность населения, тыс.чел.	171,8	207,3	207,3
Местонахождение в пределах города	район промпредприятий	центр административного района города	район промпредприятий
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала
Вид разрешенного использования	под строительство офисного здания	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Наличие коммуникаций	коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка

**Анализ ценообразующих факторов:**

- 1) условия рынка (поправка на торг);
- 2) время предложения;
- 3) передаваемые имущественные права
- 4) местоположение (статус населенного пункта);
- 5) местонахождение в пределах города;
- 6) численность населенного пункта;
- 7) расположение относительно красной линии;
- 8) площадь (фактор маштаба) ;
- 9) доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

### Проведен анализ влияния ценообразующих факторов (ЦОФ):

- 1) *условия рынка (поправка на торг;*  
 Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости «Земельные участки» Часть 2, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 253, табл. 194:  
 Таблица 22 Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% 12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% 10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% 16,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6% 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% 9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2% 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1% 12,6%

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет от -9,5% до -10,8%. Среднее значение составляет -10,2%.

- 2) *Время предложения*  
 Диапазон ценообразующего фактора – время предложения, определяется исходя из сроков реализации объекта оценки и аналогов, как правило, разница между сроком реализации аналогов и объекта оценки до 6 месяцев не оказывает влияния на стоимость реализации.
- 3) *Передаваемые имущественные права*  
 Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть II. под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., Земельные участки, стр. 77, табл. 15:

Таблица 23 Передаваемые имущественные права

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог	
	собственность	долгосрочная аренда
собственность	1,00	1,18
долгосрочная аренда	0,85	1,00
краткосрочная аренда	0,77	0,91
краткосрочная аренда		1,30
краткосрочная аренда		1,11
краткосрочная аренда		1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет от -23% до 30%.

#### 4) Местоположение (статус населенного пункта)

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть I. под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., Земельные участки, стр. 49, 83, табл. 6, 17:

Таблица 24 Местоположение (статус населенного пункта)

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Районные центры сельскохозяйственных районов	Районные центры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

	аналог				
	I	II	III	IV	V
офисно-торговая застройка	1,00	1,25	1,39	1,64	2,04
I	0,80	1,00	1,11	1,31	1,63
II	0,72	0,90	1,00	1,18	1,47
III	0,61	0,76	0,85	1,00	1,24
IV	0,49	0,61	0,68	0,80	1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет от -51% до +104%.

#### 5) Численность населенного пункта;

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости «Земельные участки», Часть I, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 114, табл. 37:

Таблица 25 Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и аналогов

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400-2 100
15-25	1,00	0,88	0,77	0,86	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31	0,27	0,24
25-40	1,14	1,00	0,88	0,77	0,63	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31	0,27
40-60	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35	0,31
60-90	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,40	0,35
90-135	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,46	0,43
135-200	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52	0,52
200-280	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,60	0,52
280-420	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68	0,63
420-630	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77	0,68
630-950	3,21	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88	0,77
950 - 1 400	3,60	3,21	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00	0,88
1 400-2 100	4,17	3,60	3,21	2,82	2,48	2,18	1,91	1,68	1,48	1,30	1,14	1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков составляет от -76% до +317%.

б) *местонахождение в пределах города;*

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости участки», Часть 2, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр.54,193, табл.7,69:

Таблица 26 Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр	I
Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	II
Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	III
Кварталы застройки после 90-х годов старыми высокотажными зданиями	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	
Окраины городов, промзоны	V
Скромные кварталы, районы вокруг крупных предприятий, промзоны, территории старой застройки	
Районы крупных автомагистралей города	VI
Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	



Таблица 27 Матрицы коэффициентов

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет от -35% до +35%.

7) *Расположение относительно красной линии*

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости «Земельные участки», Часть 1, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 225, табл.90:

Таблица 28 Значения корректировок на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,28	1,26 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии		

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет от 26% до 31%, среднее значение (+28%)

8) *Площадь (фактор масштаба);*

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости «Земельные участки», Часть 2, под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 101, табл.,34:

Таблица 29 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба

Площадь, га	аналог			
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26
0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13
1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00
>3	0,66	0,76	0,85	0,95
>3				1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под офисно-торговую застройку составляет от -34% до +51% .

**9) Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости**

Ввиду того, что аналоги могут предлагаться к продаже как в виде единых объектов недвижимости (ЕОН), так и в виде встроенных помещений для очистки цены предложения от стоимости земельных участков нами использован коэффициент «доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости» в соответствии с данными, приведенными на сайте ассоциации СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>):

**Таблица 30. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2019г.**

Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	<b>0,25</b>

Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта офисной недвижимости составляет – 25%.

**Анализ ликвидности оцениваемого имущества.**

Объект оценки на дату оценки используется как административное здание. Оцениваемое здание расположено в районе промпредприятий. Объект оценки оснащен всеми необходимыми коммуникациями. Ликвидность оцениваемого имущества средняя. Потенциальными покупателями являются юридические и физические лица, осуществляющие коммерческую деятельность. Нормальный срок экспозиции составляет - 6 месяцев.

**Анализ состава прав**

Собственником объекта оценки является ООО «Ленадия»

**Общие выводы или анализ равновесия.**

*Существующий и потенциальный спрос на объект недвижимости устойчивый. Конкурентоспособность объекта оценки и вероятность реализации на сегодняшний день и в среднесрочной перспективе также существует.*

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичных объектов недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка (или прав его аренды) в предположении, что он не застроен;
- определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- определение предпринимательской прибыли застройщика и прибавление ее к остаточной стоимости улучшений.
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка (или прав его аренды).

### 4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

#### **4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, местоположению.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимается сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

В рамках сравнительного подхода применяются:

метод сравнения (продаж),

метод выделения,

метод распределения.

В данном случае мы будем использовать метод сравнения продаж.

##### **4.3.1 Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж**

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, местоположению.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимается сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж:

При использовании данного метода оценщику следует предпринять пять шагов:

1. Изучить рынок и выбрать среду продаж и листингов (предложения на продажу), т.е. объекты оценки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым. Как правило, наиболее актуальные и сходные продажи служат лучшими показателями стоимости оцениваемого объекта.

2. Собрать и проверить информацию по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки.

3. Проанализировать и сравнить каждый объект с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

4. Скорректировать цены продаж или запрашиваемые (листинговые) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа или других методов.

5. Согласовывать скорректированные цены сопоставимых объектов и прийти к показателю стоимости оцениваемого объекта.

#### ПРОВЕРКА ДАННЫХ

Каждая сопоставимая продажа проверена. Ни продавец, ни покупатель не действовали в условиях финансового давления, являются независимыми друг от друга сторонами.

Сравнение продаж, предложений и листингов обеспечивает основу для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

После того, как все элементы сравнения между сопоставимыми продажами и объектом оценки описаны в отчете, мы их анализируем и вносим поправки в цены продаж для того, чтобы отразить процентную величину отмеченных различий.

Если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка. Когда сопоставимая продажа хуже оцениваемой, в ее цену вносится положительная поправка.

#### 4.3.2 Определение рыночной стоимости земельного участка<sup>7</sup>

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

#### 4.3.3 Отказ от использования затратного подхода

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

***Поскольку для определения рыночной стоимости земельных участков не существует методик, полностью относящихся к затратному подходу, есть методики, в которых используются элементы затратного подхода, принято решение отказаться от определения рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода.***

#### 4.3.4 Отказ от использования доходного подхода

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования

##### Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

***Оценщиком выявлен отсутствующий рынок земельных рент, следовательно, применение данного метода невозможно.***

<sup>7</sup> распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"

### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Условия применения техники остатка дохода для земли:

- имеющиеся объекты соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка;
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями).

*Данный метод не применим, поскольку на не известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости*

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Данный метод учитывает определение суммы и временной структуры расходов, определение величины и временной структуры доходов, расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

*Данный метод неприменим, поскольку нет точных данных о доходах и расходах, связанных с использованием земельного участка.*

## **4.4. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

В рамках сравнительного подхода применяются:

метод сравнения продаж,

метод выделения,

метод распределения.

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода-наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

*Метод распределения не применяется, так как нет данных о наиболее вероятной доле земельных участков в рыночной стоимости аналогов.*

### **Метод выделения**

Метод выделения определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

При осуществлении всех расчетов необходимо учитывать временные факторы, инфляционные процессы, а также привести стоимость всех затрат на дату проведения оценки.

*Метод выделения не используется в определении рыночной стоимости земельного участка, так как нет точных данных об улучшениях сопоставимых объектов недвижимости.*

### **Метод сравнения продаж**

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков - аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.
- В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:
  - местоположение и окружение;
  - целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
  - физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
  - транспортная доступность;
  - доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).
- Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.
- При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:
  - условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
  - условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
  - обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
  - время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.
- Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.
- Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот. По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

Формула.(1)

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$C_{oi}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки



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

$$\text{Формула (2)} \quad C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

где  $Ц_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta Ц_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

#### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВОК

Одно из преимуществ положительных и отрицательных рублевых поправок состоит в том, что неважно, в какой последовательности они вносятся. Результат всегда будет тем же самым.

Когда вносятся процентные поправки, их последовательность скажется на результате, и поэтому в этом случае она важна.

**Финансовые условия.** Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости

**Условия продажи.** Они отражают разницу между фактической ценой продажи сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой продажи в том случае, если бы эта сделка между независимыми, никак не связанными друг с другом сторонами, имела бы место в текущий момент.

**Рыночные условия.** Поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки.

**Местоположение.** Местоположение квартиры является важным фактором, определяющим его стоимость. Учет любого различия в стоимости из-за местоположения сопоставимой продажи и оцениваемого объекта требует внесения поправки. Поправки вносятся на основании данных объявлений из газет «ВДВ» и «Из рук в руки».

**Физические характеристики.** Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках.

Независимо от того, какая поправка выбрана первой, она умножается на цену продажи сопоставимой продажи для получения цены, скорректированной по данной характеристике. Следующая поправка умножается на первую скорректированную цену, а не на первоначальную указанную. Эта последовательность действий продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

#### **Классификация и суть поправок<sup>8</sup>.**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, что отражено ниже на рисунке.

<sup>8</sup> Информационный бизнес-портал [www. market-pages.ru](http://www.market-pages.ru)



Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

**Виды и величины корректировок смотреть - анализ рынка-ценообразующие факторы.**

Исходя из аналогов продаж, ведем расчет имущества, считая, что идет целевая продажа. Расчет стоимости земельного участка. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9, а так же виды корректировок и их характеристика представлены в таблице 31.

Таблица 31. Определение рыночной стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение административного здания, общая площадь 1630 кв.м, кадастровый номер 50:11:0010401:103, адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9 методом сравнения продаж

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	3 объект
тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения	Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул.	Московская область, Люберцы, на первой линии перекрестка ул.Инициативной и Проектируемого проезда 4037	Московская область, Люберцы, мкр. Люберцы 2015 2018, Самолет микрорайон
Контактный телефон		<a href="https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/">https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/141214757/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/141214757/</a>	<a href="https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/">https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/</a>
Цена предложения на рынке, руб.		130 000 000	15 389 629	60 000 000
Общая площадь, кв.м.	1630,0	8 000	627	6 200
Цена предложения, руб./кв.м.		16 250	24 545	9 677
Условия совершения сделки, скидка на торг		да	да	нет
Корректировки:		-10,2%	-10,2%	0,0%
<i>Обоснование корректировки:</i>		<i>Корректировка определена в размере среднего значения ценообразующего фактора для активного рынка (-10,2)%. См. таблицу 22 отчета., за исключением аналога 3 который предлагается к продаже без торга</i>		
Скорректированная стоимость, руб.		14593	22041	9677
Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		14593	22041	9677
Местоположение (статус населенного пункта)	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		14593	22041	9677
Местонахождение в пределах города	район промпредприятий	спальный микрорайон среднетажной застройки	центр административного района города	район промпредприятий
Корректировки:		-13%	-25%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		12695	16531	9677
<i>Обоснование корректировки:</i>		<i>Корректировка для аналога 1 определена в размере (-13)%, для аналога 2 в размере (-25)%. См. таблицу 26,27 отчета.</i>		
Численность населения, тыс.чел.	171,80	171,80	207,30	207,30
Корректировки:		0,0%	-12%	-12,0%
<i>Обоснование корректировки:</i>		<i>Корректировка для аналога 2 и 3 определена в размере (-12)%. См. таблицу 25 отчета.</i>		



Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	3 объект
Скорректированная стоимость, руб.		12695	14547	8516
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии	внутри квартала
Корректировки:		-28,0%	-28%	0,0%
<i>Обоснование корректировки:</i>		<i>Корректировка для аналога 1 и 2 определена в размере (-28%). См. таблицу 28 отчета.</i>		
Скорректированная стоимость, руб.		9141	10474	8516
Общая площадь, кв.м.	1630	8000	627	6200
Корректировки:		12%	-12%	12%
<i>Обоснование корректировки:</i>		<i>Согласно таблице 29 отчета корректировка для аналога 1 и 3 составит +12%, для аналога 2 (-12)%.</i>		
Скорректированная стоимость, руб.		10238	9217	9538
Вид разрешенного использования	под размещение административного здания	под строительство офисного здания	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		10238	9217	9538
Наличие коммуникаций		коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка	коммуникации на границе участка
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		10238	9217	9538
Разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта	не более 20%	11%		
Рыночная стоимость кв. метра, руб.	9700			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	<b>15 811 000</b>			

**Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение административного здания, общая площадь 1630 кв.м, кадастровый номер 50:11:0010401:103, адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9, определенная методом сравнения продаж составляет:**

**15 811 000 ( Пятнадцать миллионов восемьсот одиннадцать тысяч) рублей**

#### 4.5. Определение рыночной стоимости улучшения сравнительным подходом

##### Виды и величины корректировок смотреть - анализ рынка-ценообразующие факторы.

Исходя из аналогов продаж, ведем расчет имущества, считая, что идет целевая продажа.

Таблица 32. Определение рыночной стоимости здания 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21, кадастровый номер 50:11:01:00679:21, адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9 методом сравнения продаж.

Характеристики объекта	Объекты сравнения			
	Оцениваемый объект	1 объект	3 объект	4 объект
Тип объекта	офисные здание	здание свободного назначения	офисное здание	здание свободного назначения
Адрес местоположения	Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9	Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, ул. 1-я Вокзальная, 45	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Спартаковская ул., 3/8	Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, 25к4
Контактная информация		<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/</a>
Цена предложения на рынке, руб., с учетом земельного участка		190000000	5452000	99000000
Площадь здания, кв.м.	2 434,8	4857	1436	1814
Цена 1 кв.м./руб		39119	37978	54576
Цена 1 кв.м./руб без земли (-25%)		29339	28484	40932
<b>Обоснование корректировки:</b>	<i>Среднее значение доли стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости – 25%, согласно табл.30 отчета</i>			
Время продажи	сентябрь 2019г.	сентябрь 2019г.	август 2019г.	сентябрь 2019г.
Корректировки:	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	29 339	29 339	28 484	40 932
Условия рынка (поправка на торг)	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен
Корректировки:	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
<b>Обоснование корректировки:</b>	<i>Корректировка определена в размере среднего значения ценообразующего фактора для активного рынка (-10,3)%. См. таблицу 13 отчета.</i>			
Скорректированная стоимость, руб.	26 317	26 317	25 550	36 838
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировки:	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	26317	26317	25550	36838
Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировки:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
		1 объект	3 объект	4 объект	
Скорректированная стоимость, руб.		26317	25550	36838	
Численность населения, тыс. чел.	171,80	137,5	254,7	254,7	
Корректировки:		0%	-4%	-4%	
<i>Обоснование корректировки:</i>	<i>Корректировка для аналога 2 и 3 определена в размере (-4%). См. таблицу 14 отчета.</i>				
Скорректированная стоимость, руб.		26317	24528	35365	
Местонахождение в пределах города	район промпредприятий	район промпредприятий	район промпредприятий	спальный микрорайон среднеэтажной застройки	
Корректировки:		0%	0%	-14%	
<i>Обоснование корректировки:</i>	<i>Корректировка для аналога 3 определена в размере (-14%). См. таблицу 16 отчета.</i>				
Скорректированная стоимость, руб.		26317	24528	30414	
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	
Корректировки:		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.		26317	24528	30414	
Этаж / этажность	6, в том числе подвал	подвал 255,4 кв.м. - 1 этаж 259,4 кв.м. - 2 этаж 247,8 кв.м. - мансарда 190,3 кв.м.	2	4 этажа + подвал, 2 878 кв.м., цоколь - 650,3 кв.м., 1-й э. - 603 кв.м. 2-й э. 516,1 кв.м., 3-й э. - 510,9 кв.м., 4-й э. - 551 кв.м.	
Корректировки:		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.		26317	24528	30414	
Тип помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	
Корректировки:		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.		26317	24528	30414	
Площадь, кв.м.	2434,80	4857,00	1436,40	1814,00	
Корректировки:		4,0%	-7,0%	0%	
<i>Обоснование корректировки:</i>	<i>Согласно таблице 18 отчета корректировка для аналога 1 составит +4%, для аналога 2 (-7)%.</i>				
Скорректированная стоимость, руб.		27370	22811	30414	
Материал стен	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	
Корректировки:		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.		27370	22811	30414	
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	
Корректировки:		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.		27370	22811	30414	
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	хорошее	
Корректировки:		0%	0%	-14%	



Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	3 объект	4 объект
Обоснование корректировки:		Согласно таблице 20 отчета корректировка для аналога 3 составит (-14)%.		
Скорректированная стоимость, руб.		27370	22811	26156
Максимальное расхождение в полученных ценах за 1 кв.м. между аналогами	не превышает 20%	20%		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./1 кв.м.	25 400			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета земельного участка	61 844 000			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб</b>	<b>15 811 000</b>			
<b>Рыночная стоимость ЕОН, руб.</b>	<b>77 655 000</b>			

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная методом сравнения продаж составляет:

**77 655 000 руб. (Семьдесят семь миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч рублей с НДС, в том числе:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС округленно
Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	61 844 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	15 811 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>77 655 000</b>

#### **4.6. Обоснование отказа от затратного подхода при определении рыночной стоимости улучшения**

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ старения, что и есть в нашем случае.

#### **4.7 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

#### **4.7.1 Определение рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков**

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;



- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

В данном конкретном случае мы использовали метод прямой капитализации.

#### **4.7.2. Определение рыночной стоимости методом капитализации**

Доходный подход позволяет провести прямую оценку стоимости предприятия, в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Он предусматривает:

- анализ и прогнозирование валовых доходов;
- анализ и прогнозирование расходов;
- анализ и прогнозирование инвестиций;
- расчет денежного потока за один год;
- выбор ставки капитализации;
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

#### **Движение денежных средств**

Движение денежных средств для объектов недвижимости имеет четыре уровня дохода.

**Первый (наивысший) уровень** – это потенциальный валовой доход, который предполагает, что все полезные площади объекта арендованы на целый год.

Для того чтобы определить реальную рыночную арендную ставку для объекта оценки и проистекающий из нее валовой доход, оценщиком проведен анализ рынка арендных плат торговых помещений в г. Тамбове Тамбовской области.

**Таблица 33. Определение рыночной стоимости арендной платы здания 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21, кадастровый номер 50:11:01:00679:21, адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9 методом сравнения продаж**

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	5 объект
тип объекта	торгово-офисные помещения	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение	торгово-офисное помещение
адрес местоположения	Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Ильинское ш., 16 <a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/167760842/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/167760842/</a>	Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул. Центральная, сбБ <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/208066439/">https://www.cian.ru/rent/commercial/208066439/</a>	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, ул. В/г Павшино, 17 <a href="https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/213839153/">https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/213839153/</a>
контактная информация				
Цена предложения аренды на рынке, руб.кв.м./месяц		9996	18040	19200
площадь помещения кв.м.	2434,8	12,0	22,0	24,0
Цена предложения аренды на рынке, руб.кв.м./месяц без НДС		833	820	800
Время сдачи в аренду	август 2019г.	сентябрь 2019г.	июль 2019г.	август 2019г.
Корректировки:		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		833	820	800
условия рынка (поправка на торг)	нет	торг уместен	торг уместен	торг уместен
Корректировки:		-9,8%	-9,8%	-9,8%
<i>Обоснование корректировки:</i>		<i>Корректировка определена в размере среднего значения ценообразующего фактора для активного рынка (-9,8) %. См. таблицу 13 отчета.</i>		
Скорректированная стоимость, руб.		751	740	722
Статус населенного пункта	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	населенный пункт в ближайшей окрестности областного центра
Корректировки:		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		751	740	722
Местоположение в пределах города	район промпредприятий	район промпредприятий	район промпредприятий	район промпредприятий
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		751	740	722
Расположение относительно	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	5 объект
красной линии				
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		751	740	722
Этаж расположения	426,2 кв.м. подвал, 406,5 кв.м.-1 этаж, 1626,1 кв.м. - 2 этаж и выше	1,00	2,00	2,00
Коэффициент	0,86	1,00	0,85	0,85
Корректировки:		-14%	1%	1%
<i>Обоснование корректировки:</i>	<i>Корректировка для аналога 1 составит (-14)%, для аналогов 2 и 3 +1%. См. таблицу 18 отчета.</i>			
Скорректированная стоимость, руб.		646	748	730
Площадь помещения кв.м.	2434,80	12	22	24
Корректировки:		-27%	-27%	-27%
<i>Обоснование корректировки:</i>	<i>Согласно таблице 29 отчета корректировка для всех аналогов составляет (-27)%.</i>			
Скорректированная стоимость, руб.		472	546	533
Материал стен	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)	капитальное (кирпич)
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		472	546	533
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		472	546	533
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки:		-14%	-14%	-14,0%
Скорректированная стоимость, руб.		406	470	458
Коммунальные платежи		без коммунальных	без коммунальных	без коммунальных
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		406	470	458
максимальное расхождение в полученных ценах за 1 кв.м. между аналогами	не превышает 20%	16%		

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	5 объект
Стоимость аренды, руб./кв.м.	440			
Рыночная стоимость аренды руб./кв.м. в год	5 280			

**Рыночная стоимость арендной платы, определенная методом сравнения продаж, за 1 кв.м. помещения в месяц составляет: 440 (Четыреста сорок) рублей с НДС.**

**Рыночная стоимость арендной платы, определенная методом сравнения продаж, за 1 кв.м. помещения в год составляет: 5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей с НДС.**

**Второй уровень** - действительный валовой доход рассчитывается путем вычета потерь от недозагрузки площадей и недосбора арендной платы.

**Допуск на недозагруженность** – в целях настоящей оценки **Допуск** недозагрузка всех аренднопригодных площадей оцениваемых объектов принята согласно исследованиям приведенным в справочнике оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.48, табл.8

Таблица 34. Значения процента недозагрузки на неактивном рынке при сдаче в аренду

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9% - 20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4% - 21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9% - 20,8%

В расчетах принимаем среднее значение процента недозагрузки для офисно-торговых объектов в размере 19.8%.

**Третий уровень** – чистый операционный доход показывает величину реально полученного дохода за вычетом текущих операционных расходов, которые складываются из следующих расходов.

**К постоянным операционным расходам** относят расходы, которые не зависят от степени загрузки объекта. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы, страховка объекта, а также резервы.

**Переменные операционные расходы** зависят от загрузки площадей и включают расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности, расходы на управление и т.д.

В нашем случае совокупные операционные расходы определяются в процентном отношении к действительному валовому доходу. Согласно исследованиям приведенным в справочнике оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.49, табл.13 расходы на содержание составляют:

Таблица 35. Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Диапазон доверительного интервала совокупных операционных расходов для универсальных офисно-торговых объектов составляет от 17% - 18,8%, от ПВД, среднее значение 17,9% от ПВД.

В наших расчетах принято, что собственник получает доходы от сдачи в аренду в конце каждого месяца. Таким образом, дисконтирование денежных потоков произведено по следующей формуле:

$$PV = \frac{ЧВД}{r} \text{ Формула (1) где:}$$

PV - текущая стоимость будущих доходов;

ЧВД – чистый валовой доход, руб.

r - ставка капитализации, %;

#### Четвертый уровень – определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта. Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Выбор коэффициента капитализации является одним из ключевых моментов оценки.

Согласно исследованиям приведенным в справочнике оценщика недвижимости, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018г., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.96, табл.48, диапазон доходности на не активном рынке составляет:

Таблица 36. Диапазон доходности на неактивном рынке (коллективное мнение сотрудников банка)

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,7%	11,6% - 13,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,3% - 13,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,7%	12,7% - 14,6%

по мнению сотрудников банка для универсальных офисно-торговых объектов составляет от 11,6% - 13,8%, среднее значение 12,7% . В расчетах принято среднее значение ставки капитализации в размере 12,7%.

Результаты расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в таблице 27.

Таблица 37. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации

номер строки	Описание последовательности этапов доходного подхода	Итого
стр.1	Арендопригодная площадь (100% основной площади) помещений, кв.м.	2 434,8
стр.2	Арендная ставка в руб. за 1 кв. м основных помещений в год	5 280
стр.3	<b>Потенциальный валовый доход руб., стр.1*стр.2</b>	<b>12 855 744</b>
стр.4	Допуск на недозагрузку площадей	19,8%
стр.5	<b>Действительный валовый доход, руб.,стр.3*(1-стр.4/100%)</b>	<b>10 310 307</b>
стр.6	<b>Операционные расходы: 17,9%*ПВД</b>	<b>2 305 035</b>
стр.7	<b>Чистый операционный доход, руб., стр.5-стр.6</b>	<b>8 005 272</b>
стр.8	Ставка капитализации	12,7%
стр.9	<b>Рыночная стоимость ЕОН на дату оценки, руб. с НДС, стр.7/стр.8</b>	<b>63 034 000</b>
	<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>15811000</b>
	<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.с НДС</b>	<b>47 223 000</b>



**Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки определенная доходным подходом составляет на дату оценки:  
63 034 000руб. (Шестьдесят три миллиона тридцать четыре тысячи) рублей с НДС, в том числе:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС округленно
Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	47 233 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	15 811 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>63 034 000</b>

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и затратного и доходного подходов, оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем три приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке имущества, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу три вида баллов в соответствии с тремя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- на основе весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Таблица 28. **Определение весов для согласования результатов**

Критерий	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
	Баллы		
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	5	5
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	0	5	5
Итого суммы баллов	0	15	15
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	30		
<b>Вес подхода округленно, %</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Результаты согласования представлены в таблице 29.



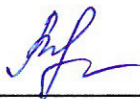
Таблица 29. Согласование результатов

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Уд. вес	Стоимость доходным подходом, руб.	Уд. вес	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,2 кв.м., инв.№4019, лит.А, объект № 21. Кадастровый номер 50:11:01:00679:21. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	не применялся	61 844 000	0,50	47 223 000	0,50	54 534 000
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под размещение административного здания. Общая площадь 1630 кв.м.. Кадастровый номер 50:11:0010401:103. Адрес (местоположение): Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9.	не применялся	15 811 000	1	не применялся	0	15 811 000
<b>ИТОГО:</b>		<b>77 655 000</b>		<b>47 223 000</b>		<b>70 345 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная в результате согласования результатов стоимостей, полученных различными подходами, составляет на дату оценки:

**70 345 000 (Семьдесят миллионов триста сорок пять тысяч) рублей с учетом НДС**

Оценщик \_\_\_\_\_



Воробей М.С.

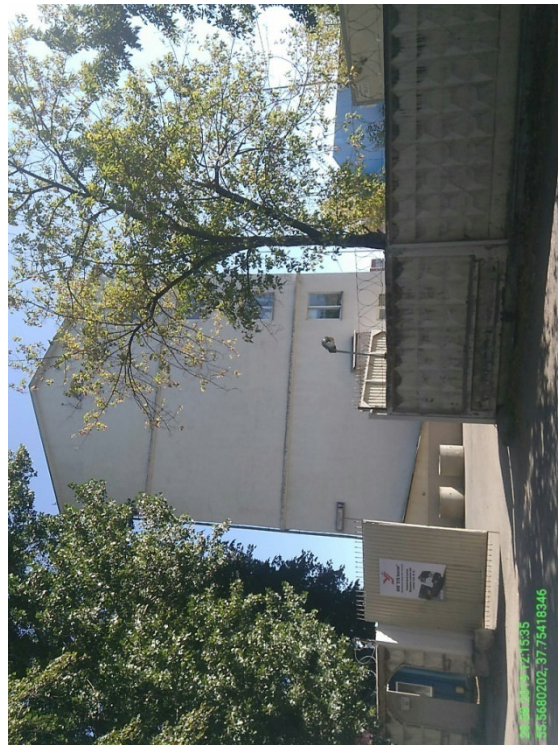
# приложение А

## Материалы фотофиксации



Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2 кв.м.,  
инв.№4019, лит.А,  
объект № 21.  
Кадастровый номер  
50:11:01:00679:021.  
Адрес

(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тушик, д.9.

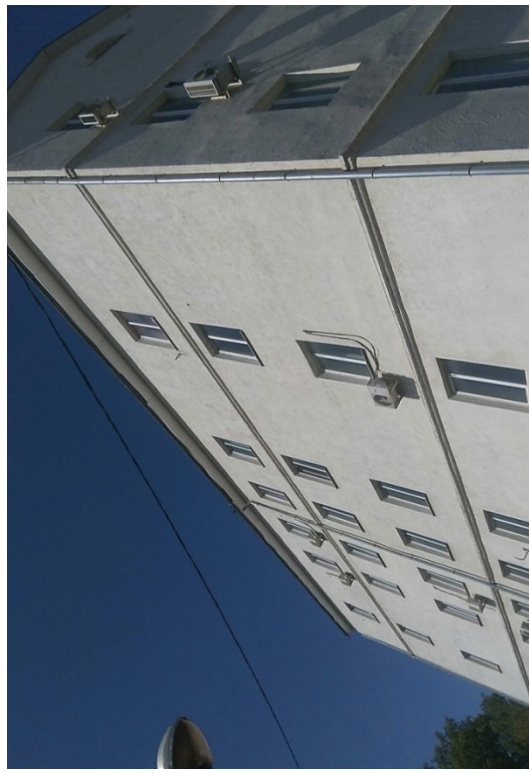




Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2 кв.м.,  
инв.№4019, лит.А,  
объект № 21.

Кадастровый номер  
50:11:01:00679:021.

Адрес  
(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тупик, д.9.





Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2 кв.м.,  
инв.№4019, лит.А,  
объект № 21.

Кадастровый номер  
50:11:01:00679:021.

Адрес  
(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тупик, д.9.



Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2 кв.м.,  
инв.№4019, лит.А,  
объект № 21.

Кадастровый номер  
50:11:01:00679:021.

Адрес  
(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тупик, д.9.





Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2 кв.м.,  
инв.№4019, лит.А,  
объект № 21.

Кадастровый номер  
50:11:01:00679:021.

Адрес  
(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тупик, д.9.



Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2  
кв.м., инв.№4019,  
лит.А, объект № 21.  
Кадастровый номер  
50:11:01:00679:021.

Адрес  
(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тупик,  
д.9.







Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2  
кв.м., инв.№4019,  
лит.А, объект № 21.  
Кадастровый номер  
50:11:01-00679:021.

Адрес  
(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тупик,  
д.9.



Здание 4-этажное  
кирпичное, площадь  
застройки 426,2  
кв.м., инв.№4019,  
лит.А, объект № 21.  
Кадастровый номер  
50:11:01:00679:021.

Адрес  
(местоположение):  
Московская область,  
г.Красногорск,  
Ильинский тупик,  
д.9.



# приложение Б

## Документы Оценщика



## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-527-089190/18

«18» декабря 2018

г. Тамбов

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Тамбов-Альянс"**  
Юридический адрес: Россия, 392023, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Андреевская, д. 24.  
Телефон: 8 (4752) 70-31-82
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (пять миллионов) рублей**  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» декабря 2018 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «17» мая 2011 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. 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

Страхователь

1

Страховщик

## 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. 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.

## 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

## 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

## 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

## 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

## 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО "Тамбов-Альянс"

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Полтораченко П.П., директор. Действует на основании Устава).  
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Блинов Д.В., начальник отдела корпоративного страхования  
филиала СПАО "Ингосстрах" в Тамбовской области,  
доверенность № 6510880-527/18 от 07.12.2018 г.).  
ФИО, должность, основание полномочий



**ПОЛИС № 022-073-003082/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003082/18 от 29.12.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Воробей Мария Сергеевна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>392002, г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 74, кв. 10</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>1 000 (Одна тысяча) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, наличным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



М.П. \_\_\_\_\_  
«29» декабря 2018г.

(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
**Воробей Мария Сергеевна**

\_\_\_\_\_ (Воробей М.С.)

«29» декабря 2018г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002200-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Воробей Марии Сергеевне

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 2021 г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» апреля 2015 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00552  
номер свидетельства

**Воробей**  
**Мария Сергеевна**  
ИНН 682401309206

Россия, 392002, Тамбовская область,  
г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 74, кв. 10  
Паспорт: 68 04 № 018908, выдан Кирсановским ГРОВД Тамбовской области  
04.08.2003г., код подразделения 682-006

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

# приложение Б

**Копии документов, предоставленных  
Заказчиком**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Московская областная регистрационная палата

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 10<sup>я</sup> декабря 2003 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимости от 01.12.2003г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕНАДИЯ", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 1037739806829, выдан 25.11.2003г. Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №14 по Северному административному округу г.Москвы, ОКПО 14268628, ИНН 7714502055; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Новая Масловка, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,20кв.м, инв.№ 4019, лит. А, объект № 21

Адрес объекта: Московская область, г.Красногорск, Ильинский тупик, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 50:11:01:00679:021

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10<sup>я</sup> декабря 2003 года сделана запись регистрации № 50-01/11-44/2003-4

Регистратор Рунге А.В.



Серия 50 АД № 775570 \*

08 00 0000 - МОСКОВСКИЙ

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 10<sup>я</sup> ноября 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 28.06.2010

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЛЕНАДИЯ", ИНН: 7714502055 ОГРН: 1031739806829, дата его регистрации: 10.07.2000, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МЧС России №19 по г.Москва, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянного исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Никитя Маслова, д.3

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение административного здания, общая площадь 1630 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Красногорск, гуп.Ильинский, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 50:11-0010-01:103

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-11/102/2010-063

  
Чечкин Р.А. (подпись)

Регистратор

50-АБН 195994

МФР/ФРС/ФКП, Москва, 125135, 199994



Министерство коммунального хозяйства РСФСР

Город Красногорск район Красногорский

Кварт. № \_\_\_\_\_

Инв. № 4019

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Шевыревский тупик № 9

Составлен по состоянию на «19» 08 1983 г.

Составлен по состоянию на «  »    198 г.

### I. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносящего текущие изменения
1	2	3	4	5

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР 3 апреля 1968 г. № 5-15 и утверждена приказом заместителя министра коммунального хозяйства РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167.

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. №.....

на жилой дом № 9 литер А  
 по Цыбинскому мучику ул. (пер.)  
 город Чаплыгинск район Красноярский

Инвент. №.....

Шифр  
(фонд).....

## I. Общие сведения

Владелец.....

Серия, тип проекта.....

Год постройки 1941 переоборудовано в..... году  
надстроено

Год последнего капитального ремонта.....

Число этажей.....

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

Число лестниц..... шт.; их уборочная площадь..... кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз..... кв. м

Средняя-внутрен. высота помещений..... м. Объем 5308 куб. мЧая полезная площадь дома 1480.0 кв. м

из них: а) Жилые помещения, полезная площадь..... кв. м

в том числе жилой площади..... кв. м. Средняя площадь квартиры..... кв. м

## Распределение жилой площади:

№ по порядку	Жилая площадь находится:	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жилых комнат		количество		жилая площадь	количество		жилая площадь
					жилых кварт.	жилых комнат		жилых кварт.	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах									
2	В помещ. коридорн. системы									
3	В общежитиях									
4	Служебн. жилая площадь									
5	Маневрен. жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится:

а) В мансардах									
б) В подвалах									
в) В цокольных этажах									
г) В бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежития и коридорной системы)

№ п. п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные						
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						
	Всего:						



### III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка					Незастроенная площадь									
	по земельн. документам	по факт. пользованию	в том числе		прочие замощения	асфальтов. покрытия		площадки (оборуд.)		грунт	под зелеными насаждениями				
			застроен.	незастроен.		проезда	трогуар	детские	спортив.		придомовой сквер	газон с деревьями	газоны цветники, клумбы	плодовый сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
10.08.03		1152	486	2							125,8				

### IV. Уборочная площадь (в кв. м)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				Кроме того		
	всего	в том числе:			прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения	всего	в том числе			асфальт	прочие покрытия
		проезда	трогуара	детские		спортив.	асфальт.				зеленые насаждения	грунт			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

### V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса																	
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочн. работы	электроосвещение	прочие работы	№ сборника и таблицы	Единиц. измер. и ее стоимость по табл.	Удельн. вес оцен. объекта в %	Стоимость един. измер. с погр. Востановит. стоим. в рублях	Износ в %	Действит. стоим. в рублях	Потребн. в кап. ремонте в руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

(Продолжение см. на обороте)



## IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности I Сборник № 4 Град           
 Вид внутренней отделки          Таблица № 23А Вид         

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов						
				5	6	7	8	9	1	
1	Фундаменты	бутовый металлический	хорошо	4	1	4	80	3.2		
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные в 2.5 кирпича	хорошо	22	1	22	80	17.6		
	б) Перегородки	кирпичные		5	1	5	80	4.0		
3	Перекрытия:	чердачные								
		междуэтажные	деревянное отделанное	хорошо	11	1	11	80	8.8	
		подвальные								
4	Крыша	Мембранная по дер. обрешетке	хорошо	5	1	5	80	4.0		
5	Полы									
6	Проемы:	оконные								
		дверные								
7	Отделочн. раб.	Наружн. отделка Архитект. оформлен.	штукатурка обоевка							
		Внутрен. отделка	штукатурка ослебно обоевка	хорошо	3	1	3	85	2.55	
8	Санитарно- и электротехн. работы	центр. отопление								
		печное отопление								
		водопровод								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны:								
		с газом колонк.								
		с дров. колонк.								
с горяч. водосн.										
горячее водосн.										
вентиляция										
газоснабжение										
мусоропровод										
лифты		лифт	хорошо	4	1	4	70	2.8		
канализация										
9	Разные работы	шпатель	хорошо	3.3	1	3.3	85	2.805		
Итого:				100			63.3	50		

% износа, приведенный к 100 по формулам

процент износа (гр. 9)  $\times 100$   
 удельный вес (гр. 7) = 80%

## Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Год постройки 19 \_\_\_\_ г. Сборник № \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Литер по плану \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

вес конструкт. № по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельн. вес конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произвед. % износа на уд. вес конструкт. элементов	
									1
30	Фундаменты								
	а) Наружные и внутренние капитальные стечя								
4	б) Перегородки								
	Перекрытия:								
	чердачные								
	междуэтажные								
	подвальные								
0	Крыша								
	Полы								
4	Проемы	оконные							
		дверные							
4	Отделочн. раб.	Наружн. отделка Архитект. оформлен.							
		а) _____							
	б) _____								
	в) _____								
	Внутрен. отделка	а) _____							
		б) _____							
	Санитарно-электротехн. работы	центр. отопление							
		печное отопление							
		водопровод							
		электроосвещ.							
радио									
телефон									
телевидение									
вспомогат. системы:		с газов колонк.							
		с дров. колонк.							
		с горяч. водосн.							
горячее водосн.									
вентиляция									
газоснабжение									
мусоропровод									
лифты									
канализация									
1	Разные работы								
Итого:				100					

Износ, приведенный к 100 по формуле:

$$\text{процент износа (гр. 9)} \times 100$$

$$\text{удельный вес (гр. 7)}$$



«СОГЛАСОВАНО»

VIII и IX РАЗДЕЛЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

(руководитель жилищ. организации) ПОДПИСЬ

(заполняются жилищными органнз.)

19 г.

Ул. \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

Литер \_\_\_\_\_

## VIII. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

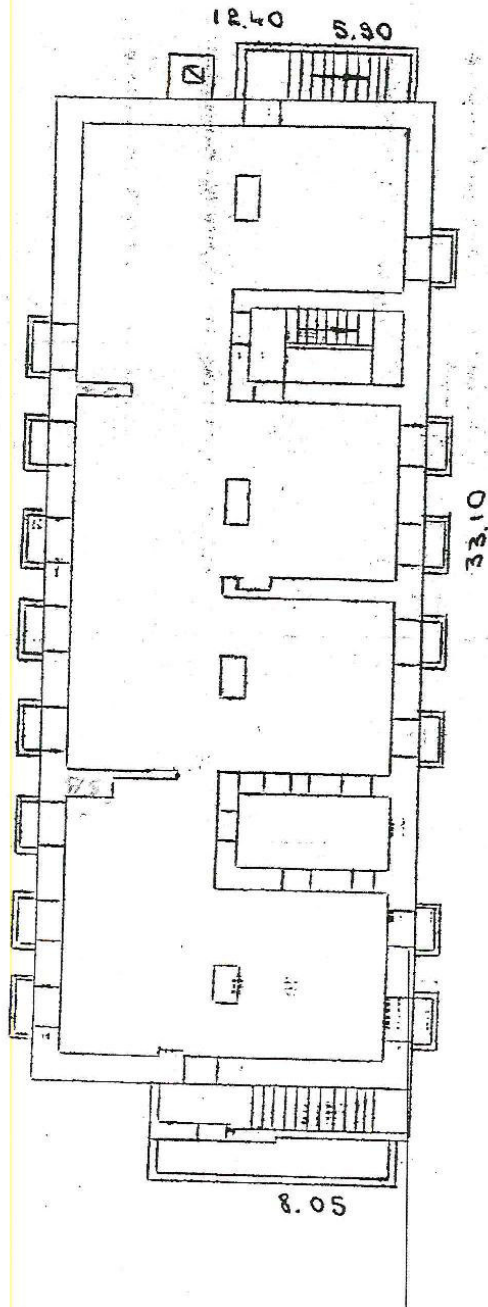
№№ по пор.	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте						Выполнено			
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	19 г.	19 г.	19 г.	
						ремонт	смена	ремонт	смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Замощен.	кв. м												
														проезды асфальт.
														трогуары асфальт.
2	прочие покрытия	>												
3	Без покрытий	>												
4	Ограждения	п/м												
														кирпичные
														бетонные
														деревянные
														металлические
5	прочие	>												

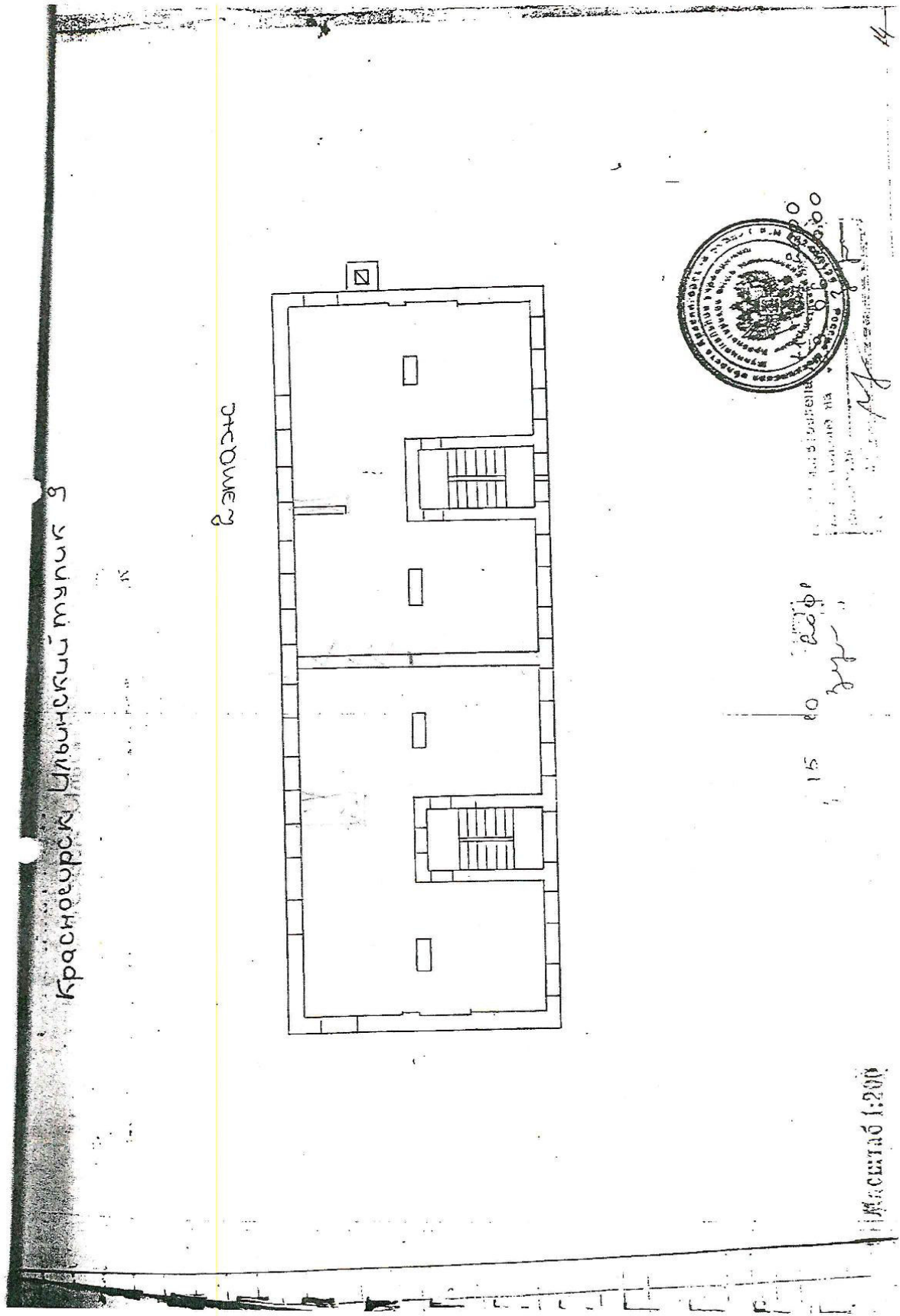
Потребность в капремонте и повышении благоустройства, (руб.)

## IX. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте						Выполнено			
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	19 г.	19 г.	19 г.	
						ремонт	смена	ремонт	смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	Фундамент													
	Стены камешные	куб. м												
	Стены деревянные	кв. м												
	Перегородки деревян.	м												
	Перегородки негор.	э												
	Перекрытия	кв. м												
														чердачное
														между этажное
														санузлов
	подвальное	э												
	Крыша	п/м												
														стропила
														обрешетка
														кровля
	водосточн. трубы	п/м												
	внутрен. водосток	э												
	Полы	кв. м												
														дощатые
														паркетные
														линолеум или синтетические
	плиточные	э												
	прочие	э												

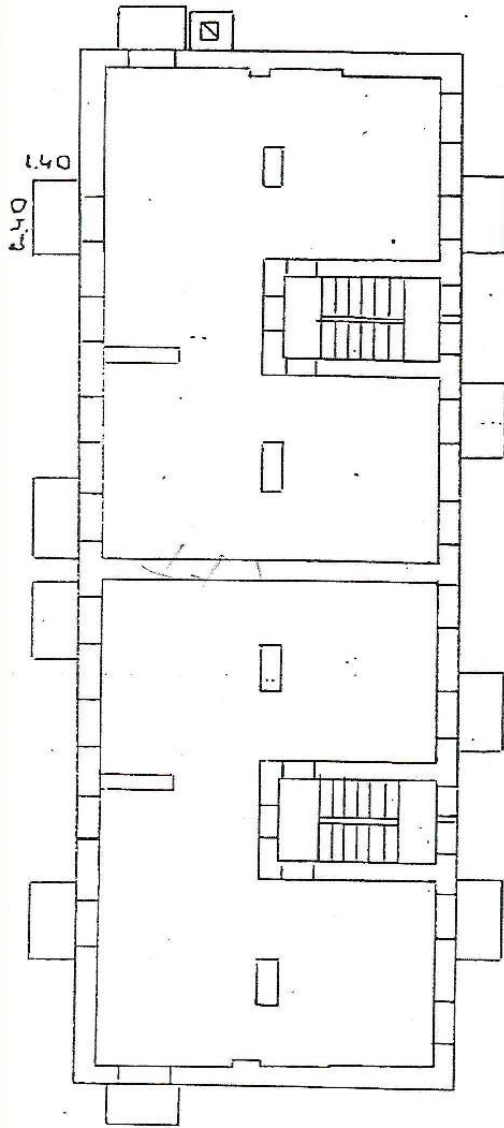
Красногорск Ильинский тупик 8.9





Красногорск Ильинский тупик 9

Земельный участок



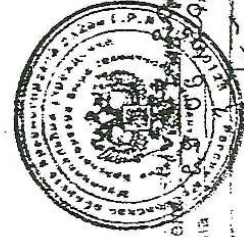
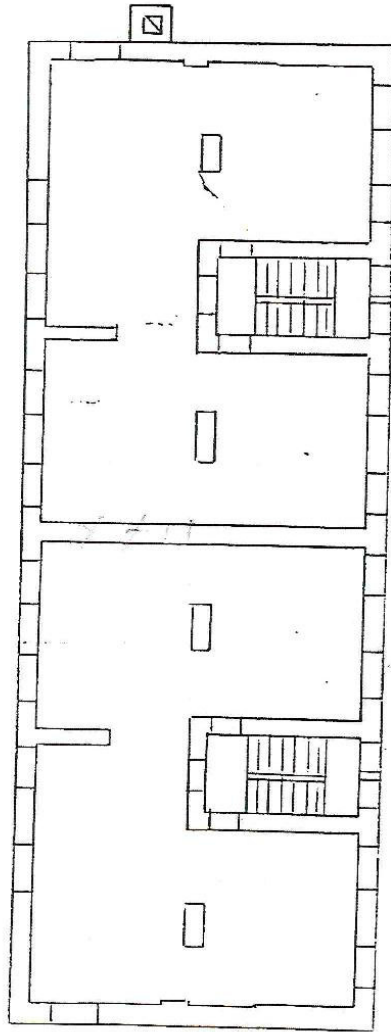
10 2008  
15  
15

ИТАБ (0.840)  
0.1) 0.1114

15

Красногорск Шльинский тупик 9

этаж



000000

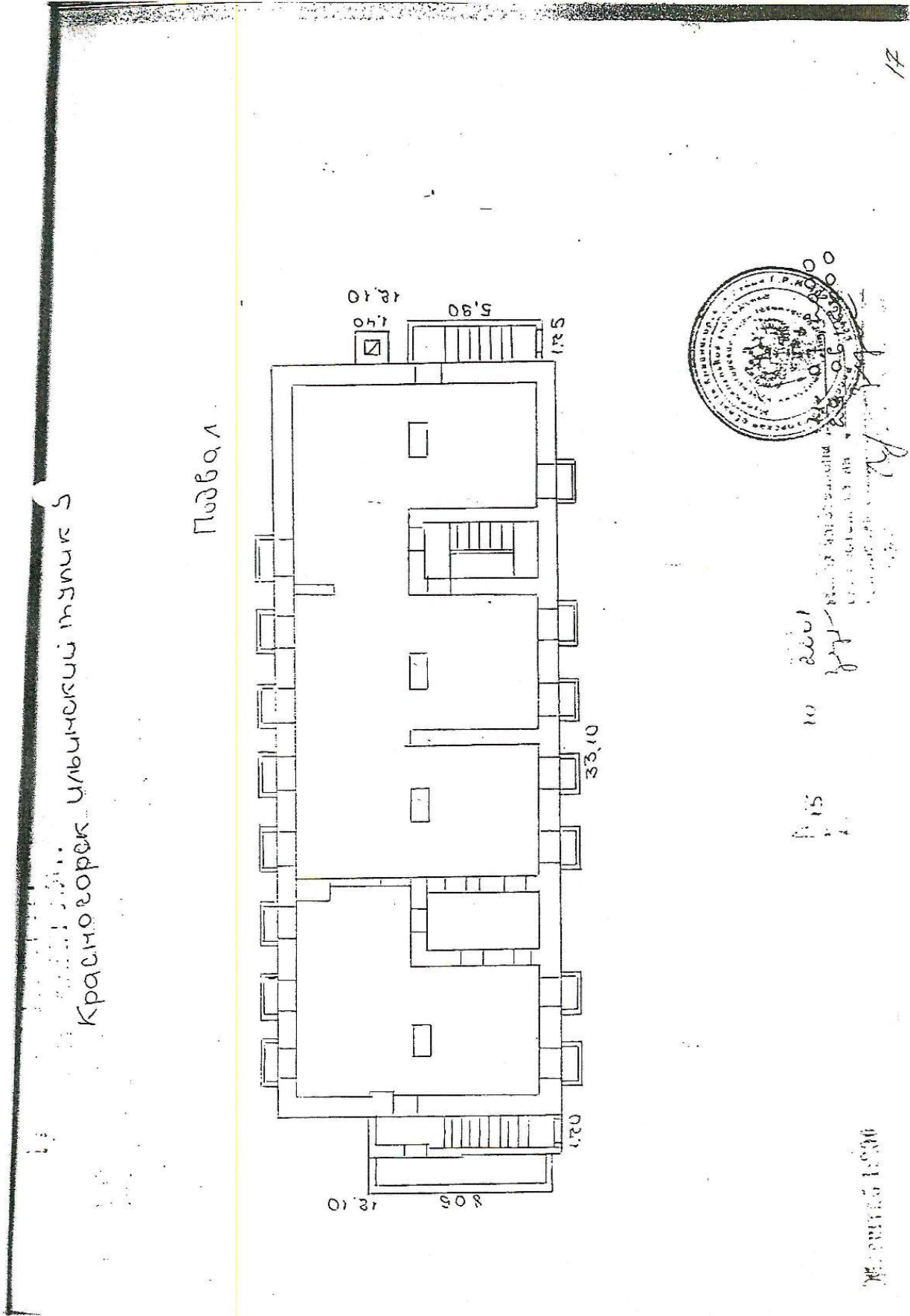
1998 01 16

51

масштаб 1:200

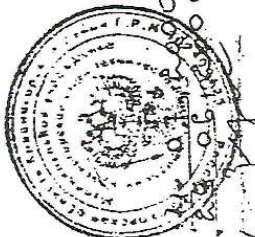
16





Красногорск Ульяновский техникум 5

Подвал



*[Handwritten notes and signatures]*

17

*[Handwritten text]*

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Город Москва

Первое декабря две тысячи третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Инвест», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Южиковой Ольги Николаевны, действующей на основании доверенности б/н, удостоверенной нотариусом города Москвы Бушевой О.В. и зарегистрированной в реестре за №Зк-33329 19 ноября 2003 года, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНАДИЯ», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Денисова Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Продавец – Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Инвест», расположенное по адресу: 125124, г. Москва, 5-я ул. Ямского поля, д.23-25, корп.2 (ОГРН 1037714038230, дата внесения записи в ЕГРЮЛ 06.05.2003г.).
- 1.2. Покупатель – Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНАДИЯ», расположенное по адресу: 127015, г. Москва, ул. Ниж. Масловка, д. 3 (ОГРН 1037739806829, дата внесения записи в ЕГРЮЛ 10.07.2003г.).
- 1.3. Недвижимость – здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,20 кв.м., инв. №4019, лит. А, объект №21, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский тупик, д.9, принадлежащее ООО «Актив-Инвест» на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия 50 АД № 617860, выданного Московской областной регистрационной палатой 18 сентября 2003 года, о чем в ЕГРП 18 сентября 2003 года сделана запись регистрации №50-01/11-33/2003-78.1.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Недвижимость, а именно, здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,20 кв.м., инв. №4019, лит. А, объект №21, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский тупик, д.9, а Покупатель обязуется принять Недвижимость и уплатить за нее цену, указанную в п.4.1. настоящего Договора.

2.2. Продавец гарантирует, что Недвижимость на момент заключения настоящего Договора никому не отчуждена, не заложена, в доверительное управление не передана, в споре, в том числе по вопросу о праве собственности Продавца, не состоит, на нее не обращено взыскание, к ней не применены меры по обеспечению иска.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Продавец обязуется:
  - 3.1.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.
  - 3.1.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора передать Покупателю Недвижимость по Акту приема-передачи.
  - 3.1.3. Не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора подать в Московскую областную регистрационную палату документы, требуемые

для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость при условии выполнения Покупателем пп.3.2.4. настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Перечислить Продавцу цену Недвижимости в порядке и размере, предусмотренном пунктами 4.1.- 4.3. настоящего Договора.

3.2.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора принять от Продавца Недвижимость по Акту приема-передачи.

3.2.4. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передать Продавцу все документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на Недвижимость.

3.2.5. Оплатить в полном объеме все платежи, требуемые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость.

#### **4. ЦЕНА НЕДВИЖИМОСТИ И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ**

4.1. По соглашению Сторон цена Недвижимости, указанной в п.1.3. настоящего Договора, составляет сумму в размере 1.500.000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей.

4.2. Цена Недвижимости является окончательной и не подлежит изменению.

4.3. Указанную в п.4.1. настоящего Договора сумму Покупатель обязуется оплатить в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

С момента передачи и до момента оплаты недвижимость не находится в залоге у Продавца, согласно п.3ст.489 и п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ.

4.4 Датой исполнения условия по оплате Недвижимости Стороны считают дату зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательство, возмещает другой стороне убытки в размере прямого действительного ущерба.

5.2. При нарушении Покупателем сроков оплаты, установленных пунктом 4.3 настоящего Договора, и при условии предъявления Продавцом письменного требования с расчетом суммы неустойки Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены Недвижимости, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора за каждый день просрочки платежа по день фактической оплаты.

#### **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Право собственности на Недвижимость у Продавца прекращается, а право собственности на Недвижимость у Покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимость.

6.2. Риск случайной гибели или порчи Недвижимости до момента, определенного п.6.1 настоящего Договора лежит на Продавце.

6.3. Взаимоотношения по поводу использования земельного участка, который занят Недвижимостью и необходим для ее использования, и условия землепользования определяются в договоре аренды, заключаемом Покупателем с территориальными органами Комитета по земельным ресурсам и землеустройству, и регламентируются действующим законодательством РФ. Территориальные границы и площадь земельного участка, описанные ситуационным планом, подлежат уточнению.

6.4. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двустороннего соглашения. Все изменения и соглашения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

6.5. Продавец имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в том случае, если Покупателем будет нарушено условие об оплате Недвижимости, а именно не будет перечислена в установленный настоящим Договором срок денежная сумма, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора.

Если к моменту расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора, Недвижимость будет находиться в собственности Покупателя, Покупатель обязан в течении 5 (Пяти) дней возвратить Недвижимость Продавцу и за свой счет переоформить переход на Продавца права собственности Недвижимость.

6.6. Несмотря на любые положения настоящего Договора, устанавливающие обратное, если какое-либо постановление, условие или положение настоящего Договора считается, определяется или объявляется в соответствии с судебным решением или иным документом юридически недействительным, незаконным, такая юридическая недействительность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляют их, и Стороны должны взять на себя изменение, дополнение или замену всех или любых таких юридически недействительных, незаконных положений на положения, имеющие юридическую силу, которые приводят к достижению экономических результатов, максимально приближенных к тем, которые были определены Сторонами прежде, без проведения повторных переговоров в отношении каких-либо важных условий и положений, предусмотренных настоящим Договором.

6.7. Все названия глав настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора.

Все переговоры, переписка, протоколы и соглашения, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

6.8. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.9. Стороны в пятидневный срок информируют друг друга обо всех изменениях своих юридических, платежных реквизитов и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора. В случае нарушения этого условия сообщение стороны по старому адресу или банковским реквизитам будет считаться выполненным в соответствии с Договором.

Извещение Сторонами друг друга о различных обстоятельствах, возникающих в процессе исполнения настоящего договора, может производиться с помощью писем, телеграмм или курьером.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

## **8. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

8.1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, могущих возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

8.2. В случае, если Стороны не могут прийти к соглашению по спорным вопросам, связанным с исполнением обязательств по настоящему Договору, то споры и разногласия

подлежат урегулированию в арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах: по экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для представления в Московскую областную регистрационную палату.

9.2. Тексты всех трех экземпляров идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Актив-Инвест»  
Юридический адрес: г. Москва, 5-я ул.  
Ямского поля, д. 23-25, к.2  
ОГРН 1037714038230, дата внесения записи  
в ЕГРЮЛ 06.05.2003г.  
ИНН/КПП 7714311318/771401001  
Р/с 40702810200000070940  
К/с 30101810100000000338  
БИК 044585338  
Московский филиал ООО КБ «Смоленский  
банк»

Покупатель:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «ЛЕНАДИЯ»  
Юридический адрес: г. Москва, ул. Ниж.  
Масловка, д.3  
ОГРН 1037739806829, дата внесения записи  
в ЕГРЮЛ 10.07.2003г.  
ИНН/КПП 7714502055/771401001  
Р/с 40702810800062001386  
К/с 30101810100000000774  
БИК 044525774  
ОАО АКБ «АВТОБАНК-НИКОЙЛ»



/Южикова О.Н.



Генеральный директор

/Денисов М.В.

## АКТ Приема-передачи нежилого помещения

г. Москва

«01» декабря 2003г.

Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Инвест», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Южиковой Ольги Николаевны, действующей на основании доверенности б/н, удостоверенной нотариусом города Москвы Бушевой О.В. и зарегистрированной в реестре за №3к-33329 19 ноября 2003 года, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕНАДИЯ», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Денисова Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт в подтверждение следующего:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимости от «01» декабря 2003г. Продавец передал, а Покупатель принял Недвижимость - здание 4-этажное кирпичное, площадь застройки 426,20 кв.м., инв. №4019, лит. А, объект №21, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, Ильинский тупик, д.9.
2. Вышеуказанная Недвижимость принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права бланк серия 50 АД № 617860, выданного Московской областной регистрационной палатой 18 сентября 2003 года, о чем в ЕГРП 18 сентября 2003 года сделана запись регистрации №50-01/11-33/2003-78.1.
3. Переход права собственности подлежит государственной регистрации.
4. Переданное нежилое помещение полностью соответствует технической документации БТИ.
5. Покупатель к техническому состоянию передаваемой Недвижимости претензий не имеет.

Продавец:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Актив-Инвест»  
Юридический адрес: г. Москва, 5-я ул.  
Ямского поля, д. 23-25, к.2  
ОГРН 1037714038230, дата внесения записи  
в ЕГРЮЛ 06.05.2003г.  
ИНН/КПП 7714311318/771401001  
Р/с 40702810200000070940  
К/с 30101810100000000338  
БИК 044585338  
Московский филиал ООО КБ «Смоленский  
банк»

Покупатель:  
Общество с ограниченной  
ответственностью «ЛЕНАДИЯ»  
Юридический адрес: г. Москва, ул. Ниж.  
Масловка, д.3  
ОГРН 1037739806829, дата внесения записи  
в ЕГРЮЛ 10.07.2003г.  
ИНН/КПП 7714502055/771401001  
Р/с 40702810800062001386  
К/с 30101810100000000774  
БИК 044525774  
ОАО АКБ «АВТОБАНК-НИКОЙЛ»



/Южикова О.Н.



Генеральный директор

/Денисов М.В.

Московская областная  
 регистрационная палата  
 Свидетельство  
 государственной регистрации права  
 № 50-03/11-44/2003-4  
 Серия 50 АА Номер 475540  
 5 января 2003 года  
 М.Б. Доценко



*Проставлено  
 нотариусом  
 и сдано на  
 хранение  
 5 января 2003*



*с регистрацией*

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи земельного участка**  
**Город Красногорск Московская область**  
**28 августа две тысячи десятого года**

Настоящий Договор купли - продажи земельного участка, именуемый в дальнейшем Договор, составлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ, Федеральным законом от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Законом Московской области №23/96-ОЗ от 07.06.1996г. «О регулировании земельных отношений в Московской области», Уставом Красногорского муниципального района, на основании постановления Главы Красногорского муниципального района Московской области №1212/6 от 28.06.2010г. «О предоставлении ООО «Ленадия» в собственность за плату земельного участка площадью 1630 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Красногорск, туп. Ильинский, дом 9».

**Администрация Красногорского муниципального района**, свидетельство серия 50№000831369 от 26.08.2002г. о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002г. выдано инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство серия 50№008203991 от 19.12.2005г. о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение): Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д.4, от имени Красногорского муниципального района, действующего на основании Устава, зарегистрированного в Управлении министерства юстиции Российской Федерации по Московской области 27.11.2008г. №RU505050002008001, в лице Караулова Юрия Валентиновича, 20 мая 1949 года рождения, место рождения - г.Красноярск, пол - мужской, паспорт гражданина Российской Федерации №45 03 848355, выдан 30.09.2002г. РОВД «Южное Тушино» г.Москвы, по доверенности с реестровым номером 1-15 от 14.01.2010г., удостоверенной нотариусом Красногорского нотариального округа Губочкиной Галиной Ивановной, именуемая в дальнейшем Продавец, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Ленадия»**, ИНН 7714502055, КПП 771401001, ОГРН 1037739806829, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77№004632537 выдано 26.11.2003г. инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №14 по Северному административному округу г.Москвы, адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Масловка, д.3, именуемое в дальнейшем **Покупатель**, в лице **Генерального директора Денисова Михаила Васильевича**, 29 июня 1958 года рождения, место рождения – гор.Дедовск Истринского района Московской области, пол – мужской, паспорт гражданина Российской Федерации №45 06 220690 выдан 15.08.2003г. РОВД Митино



гор.Москвы, код подразделения 772-087, проживающего по адресу: г.Москва, ул.Дубравная, д.35, кв.237, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### **Статья 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Продавец** передает, а **Покупатель** принимает в собственность земельный участок, с кадастровым номером **50:11:0010401:103**, общей площадью **1630 (одна тысяча шестьсот тридцать)** квадратных метров, расположенный по адресу: Московская область, г.Красногорск, туп. Ильинский, дом 9, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование - «под размещение административного здания», в границах Кадастровой выписки о земельном участке (Приложение №1 к настоящему Договору), именуемый в дальнейшем **Земельный участок**.

1.3. На земельном участке расположен объект недвижимого имущества, принадлежащий **Покупателю** на праве собственности: свидетельство 50 АД № 775570 от 05.12.2003г. о государственной регистрации права собственности ООО «Ленадия» на здание 4-этажное кирпичное.

### **Статья 2. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. **Цена** Земельного участка установлена в соответствии с пунктом 2. постановления Главы Красногорского муниципального района Московской области №1212/6 от 28.06.2010г. «О предоставлении ООО «Ленадия» в собственность за плату земельного участка площадью 1630 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г.Красногорск, туп. Ильинский, дом 9» и составляет **986438 (девятьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста тридцать восемь) рублей**.

2.2. Оплата цены Земельного участка осуществляется путем перечисления **Покупателем** цены Земельного участка, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, единовременно на счет:

Получатель ИНН 5024002302, КПП 502401001 Управление Федерального казначейства по Московской области (ФУА Красногорского МР); банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705, БИК 044583001, р/с 40101810600000010102, ОКАТО 46223501000, КБК 910 114 06014 10 0000 430.

Датой оплаты цены Земельного участка считается дата поступления соответствующих денежных средств, указанных в пункте 2.1 настоящего Договора, на счет, указанный в данном пункте Договора.

2.3. Перечисление **Покупателем** цены Земельного участка осуществлено до подписания Сторонами настоящего Договора на счет, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора.

### **Статья 3. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

3.1. Переход права собственности на Земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на

территории Московской области.

3.2. Земельный участок считается переданным **Продавцом Покупателю** и принятым **Покупателем** с момента государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору без оформления акта приема-передачи Земельного участка.

3.3. Право собственности на Земельный участок возникает у **Покупателя** после полной оплаты цены Земельного участка в размере и в порядке, установленном статьей 2 настоящего Договора, с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

3.4. **Покупатель** не вправе отчуждать приобретаемый в соответствии с условиями настоящего Договора Земельный участок до момента перехода к нему права собственности.

#### Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Покупатель** обязуется:

4.1.1. Полностью оплатить цену Земельного участка в размере, в порядке и в сроки, установленные статьей 2 настоящего Договора.

4.1.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней после полной оплаты цены Земельного участка представить **Продавцу** следующие документы, подтверждающие такую оплату и именуемые в дальнейшем **Документы об оплате Земельного участка**: копию соответствующего платежного поручения.

4.1.3. После подписания настоящего Договора в месячный срок самостоятельно и за свой счет произвести государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок.

4.1.4. В случае если с момента подписания настоящего Договора на Земельном участке **Покупателем** будут возведены и зарегистрированы на праве собственности объекты недвижимого имущества, до момента регистрации права собственности на Земельный участок не отчуждать такие объекты в собственность третьих лиц.

4.1.5. В течение 7 (семи) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок по настоящему Договору представить **Продавцу** копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на Земельный участок.

4.2. **Продавец** обязуется:

4.2.1. В течение 7 (Семи) рабочих дней после подписания настоящего Договора, передать **Покупателю** документы, необходимые для государственной регистрации перехода к **Покупателю** права собственности на Земельный участок.

4.2.2. При получении сведений об изменении реквизитов счета для оплаты цены Земельного участка, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, письменно в десятидневный срок уведомить о таком изменении **Покупателя**.

4.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные настоящим Договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. **Продавец** не несет ответственности за недостоверность сведений, представленных ему **Покупателем** или иными органами и организациями, в том числе сведений, вошедших в настоящий Договор, включая приложения к нему.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Покупателем** условий настоящего Договора, он уплачивает неустойку в размере 5 (Пяти) процентов от цены Земельного участка по Договору.

5.3. Уплата неустойки не освобождает **Покупателя** от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.4. Расторжение настоящего Договора не освобождает **Покупателя** от уплаты неустойки, в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения **Покупателем** своих обязанностей по настоящему Договору.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора по вине **Покупателя** затраты, связанные с использованием Земельного участка, возмещению не подлежат.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора **Стороны** не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими до момента расторжения Договора.

## **Статья 6. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ**

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязанностей либо до его расторжения.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон, в том числе в связи с неоплатой или не полной оплатой **Покупателем** цены Земельного участка.

6.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе выполнения сторонами условий настоящего Договора, будут разрешаться посредством проведения переговоров между Сторонами, а при невозможности урегулирования разногласий путем переговоров Стороны передадут их на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

## **Статья 7. ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

7.1. **Продавец** передает, а **Покупатель** принимает согласно условиям настоящего Договора Земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

## **Статья 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение №1 Кадастровая выписка о земельном участке от 03.12.2009г. №5011/201/09-6878 - на 6 (шести) листах.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых будет храниться у

**Продавца**, один в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, и один у **Покупателя**.

### Статья 9. Реквизиты Сторон

#### Продавец:

Адрес местонахождения: 143400, Московская область, г.Красногорск, ул.Ленина, д.4  
 Почтовый адрес: 143400, Московская область, г.Красногорск, ул.Ленина, д.4  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 5024002302, КПП 502401001  
 Управление Федерального казначейства по Московской области (ФУА Красногорского МР); банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705,  
 БИК 044583001,  
 р/с 40101810600000010102,  
 ОКАТО 46223501000,  
 КБК 910 114 06014 10 0000 430

#### Покупатель:

Адрес местонахождения: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Масловка, д.3  
 Почтовый адрес: 125182, Россия, г.Москва, Волоколамское ш., д.34  
 Банковские реквизиты:  
 ИНН 7714502055, КПП 771401001, ОКАТО 46235501000,  
 р/с 40702810800062001386,  
 к/с 30101810100000000787 в ОАО «УРАЛСИБ» г.Москвы  
 БИК 044525787

ПРОДАВЕЦ Карачков

Юрий Валентинович



ПОКУПАТЕЛЬ Денисов

Александр Александрович



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Номер регистрационного округа	50
Произведена государственная регистрация	права собственности
Дата регистрации	02 ноября 2019
Номер регистрации	50-11/02/2019-053
Регистратор	Денисов Р.А.
подпись	(Ф.И.О.)

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории обслуживания) **КВ.1**  
**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
 03.12.2009 № 5011/201/09-6878

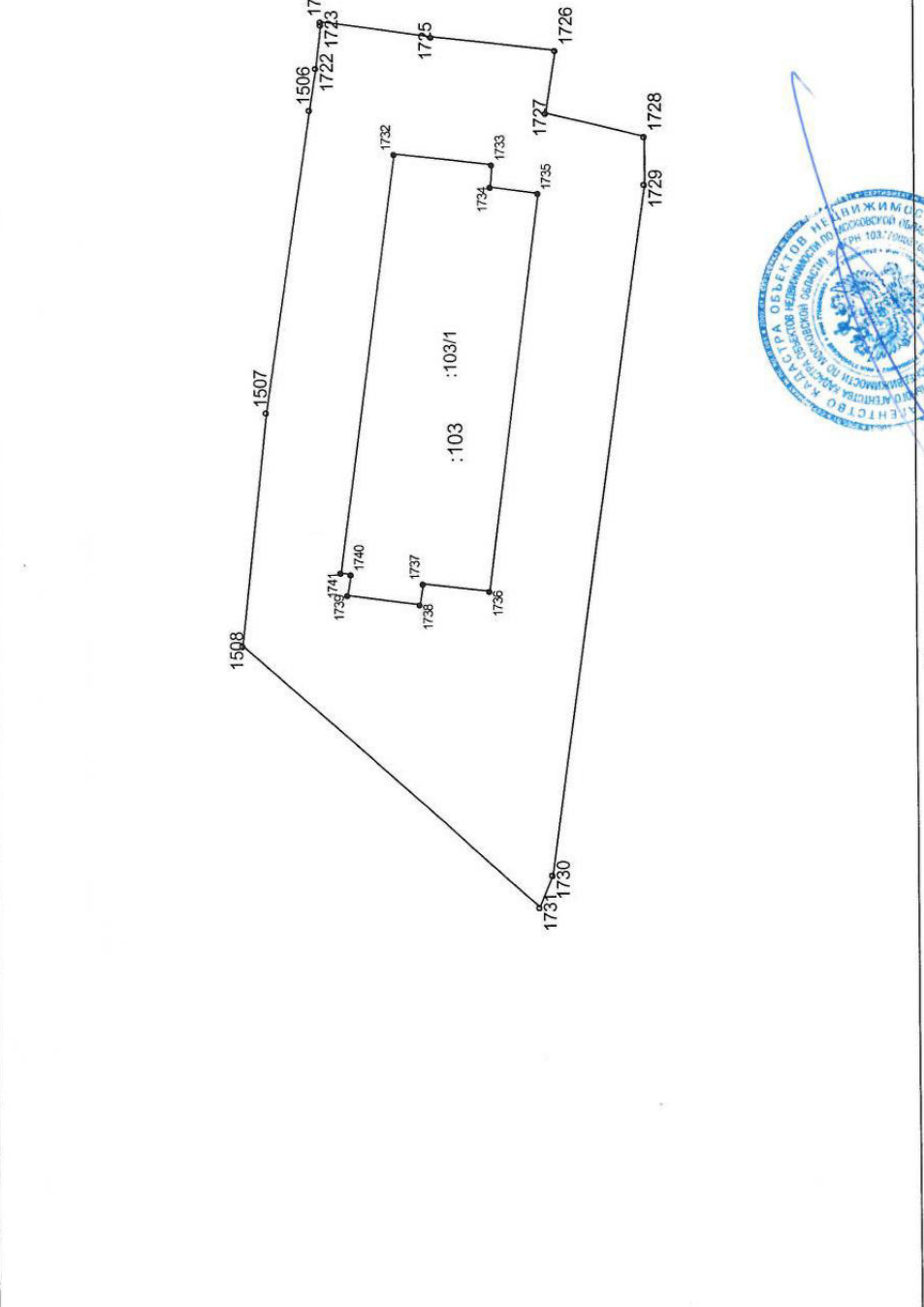
1	Кадастровый номер	50:11:0010401:103	2	Лист №	1	3	Всего листов	6
<b>Общие сведения</b>								
4	Предельные номера:	-						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	26.06.2007					
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск, ул. Ильинский, дом 9						
8	Категория земель:	-						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетика, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование/назначение:	под размещение административного здания						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	-						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м <sup>2</sup> ):	14	Система координат: МСК-50	
	1630 кв.м.		6576251.30		4034.51			
15	Сведения о правах:	Сведения о регистрации прав отсутствуют						
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 50:11:0010401:103 равнозначен кадастровому номеру 50:11:001 04 01:0103						
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке)	-						
18	Дополнительные сведения	18.1	-					
		18.2	-					
		18.3	-					



Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО (наименование должности) **С.С. Корчак** (инициалы, фамилия)  
 М.П. (подпись)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ (ВЫНЕСА НА ВЕДУЩЕЕ ЛИСТОВОЕ ДЕЙСТВИЕ)

03.12.2009 № 5011/201/09-6878

1	Кадастровый номер	50:11:0010401:103	2	Лист №	2	3	Всего листов	6
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб	Условные знаки: см. КВ-2, лист						1:500

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО  
(наименование должности)

М.П. С.С. Корчак  
(инициалы, фамилия)

03.12.2009 № 5011/201/09-6878

1		2	3	3	6
Кadaстровый номер 50:11:0010401:103		Лист № 3	3	Всего листов 6	
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	2	3	4	5	
1	1	424	Занята зданием 4-х этажным кирпичным, инв.№4019, лит.А	-	

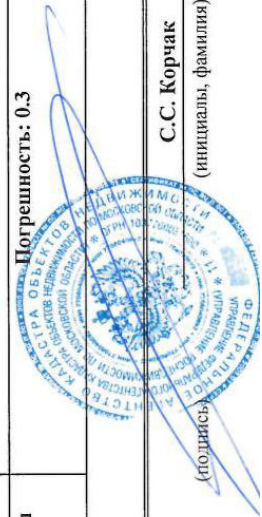


С.С. Корчак  
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО  
(наименование должности) М.П.

03.12.2009 № 5011/201/09-6878

1		Кадастровый номер 50:11:0010401:103		2	Лист № 5	3	Всего листов 6
4							
Описание поворотных точек границ земельного участка							
№ точки	Координаты			Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)	5
	X	Y					
1	2	3					
1506	2176975.58	475076.89		Геодезический, Геодезический, Стержень металлический		Погрешность: 0.3	
1507	2176950.47	475080.37		Геодезический, Геодезический, Стержень металлический		Погрешность: 0.3	
1508	2176931.37	475082.39		Геодезический, Геодезический, Стержень металлический		Погрешность: 0.3	
1722	2176979.04	475076.34		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	
1723	2176982.52	475075.96		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	
1724	2176982.80	475075.93		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	
1725	2176981.55	475067.10		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	
1726	2176980.30	475056.93		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	
1727	2176975.10	475057.78		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	
1728	2176973.21	475050.04		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	
1729	2176969.22	475050.03		Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)		Погрешность: 0.3	



С.С. Корчак  
(инициалы, фамилия)

М.П.

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО  
(наименование должности)



КАДАСТРОВАЯ ВЫИСКА У ЗЕМЕЛЬНЫХ И УЧАСТКОВ (ОБЪЕКТОВ) НЕДВИЖИМОСТИ  
03.12.2009 № 5011/201/09-6878

1		Кадастровый номер 50:11:0010401:103		2	Лист № 6	3	Всего листов 6
4		Описание поворотных точек границ земельного участка		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)	
№ точки	Координаты		4				
	X	Y					
1	2	3	5				
1730	2176912.26	475057.61	Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)	Угол		Погрешность: 0.3	
1731	2176909.67	475058.67	Геодезический, Геодезический, Угол забора (изгороди, ограды, металлической сеткой)	Угол		Погрешность: 0.3	
1732	2176971.89	475070.14	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1733	2176970.90	475062.10	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1734	2176969.01	475062.33	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1735	2176968.52	475058.44	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1736	2176935.73	475062.55	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1737	2176936.42	475068.00	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1738	2176934.68	475068.22	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1739	2176935.42	475074.02	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1740	2176937.16	475073.80	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	
1741	2176937.25	475074.54	Геодезический, Геодезический, Угол здания (сооружения)	Угол		Погрешность: 0.3	



С.С. Корчак

(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

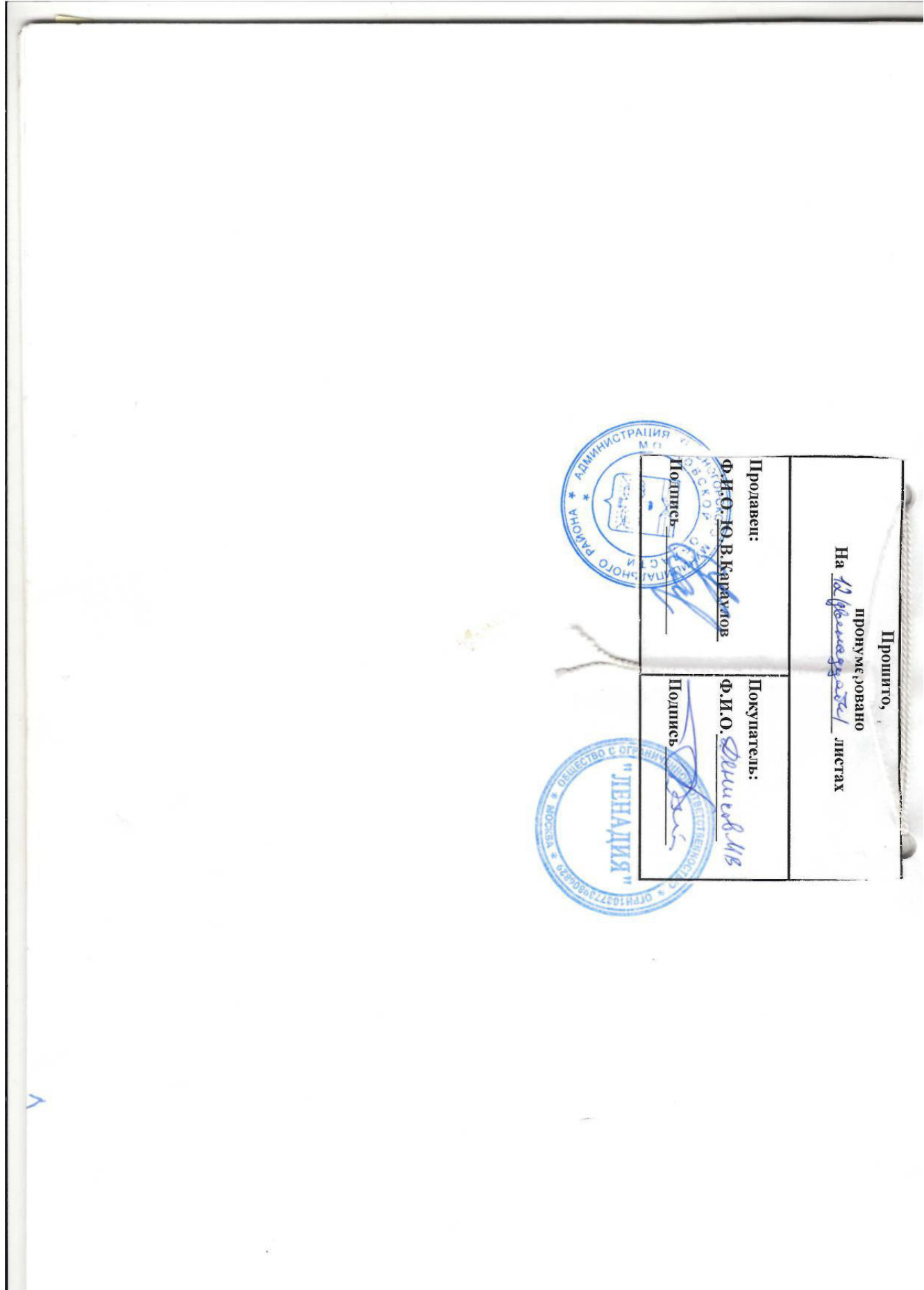
03.12.2009 № 5011/201/09-6878

1		2		3		4		5		6	
Кадастровый номер		50:11:0010401:103		Лист №		4		3		Всего листов	
6		8		7		8					
4 Описание местоположения границ земельного участка											
№ п/п	№ точки	№ точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	Особые отметки				
1	2	3	4	5	6	7	8				
1	1506	1507	277° 53.4'	25.35	По координатам	50:11:0010401:92	Адрес отсутствует				
2	1506	1722	99° 1.9'	3.50	По координатам	50:11:0010401:92	Адрес отсутствует				
3	1507	1508	276° 2.2'	19.21	По координатам	50:11:0010401:92	Адрес отсутствует				
4	1508	1731	42° 27.2'	32.15	По координатам	50:11:0010401:92	Адрес отсутствует				
5	1722	1723	96° 13.9'	3.50	По координатам	-	-				
6	1723	1724	96° 6.9'	0.28	По координатам	-	-				
7	1724	1725	188° 3.4'	8.92	По координатам	-	-				
8	1725	1726	187° 0.4'	10.25	По координатам	-	-				
9	1726	1727	279° 17.0'	5.27	По координатам	-	-				
10	1727	1728	193° 43.3'	7.97	По координатам	-	-				
11	1728	1729	269° 51.4'	3.99	По координатам	-	-				
12	1729	1730	277° 34.8'	57.46	По координатам	-	-				
13	1730	1731	292° 15.5'	2.80	По координатам	-	-				
14	1732	1733	187° 1.2'	8.10	По координатам	-	-				
15	1732	1741	97° 14.3'	34.92	По координатам	-	-				
16	1733	1734	276° 56.3'	1.90	По координатам	-	-				
17	1734	1735	187° 10.8'	3.92	По координатам	-	-				
18	1735	1736	277° 8.7'	33.05	По координатам	-	-				
19	1736	1737	7° 12.9'	5.49	По координатам	-	-				
20	1737	1738	277° 12.4'	1.75	По координатам	-	-				
21	1738	1739	7° 16.3'	5.85	По координатам	-	-				
22	1739	1740	97° 12.4'	1.75	По координатам	-	-				
23	1740	1741	6° 56.1'	0.75	По координатам	-	-				



С.С. Корчак  
(инициалы, фамилия)  
(подпись)

Начальник отдела по Красногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО  
(наименование должности)  
М.П.



Прошито,  
пронумеровано  
На 12 листах

Продавец: Ф.И.О. Ю.В. Караулов Подпись	Покупатель: Ф.И.О. <u>Селиванов ИВ</u> Подпись
--	--



# приложение В

## Маркетинговые исследования





2

Численн... x Россия... x 14 объяв... x Продаж... x Продаж... x Продаж... x Купить з... x Продаж... x Продаж... x Купить з... x

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Stabrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

вчера, 21:50 170 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Производство, 4 857 м<sup>2</sup>

Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, ул. 1-я Вокзальная, 45 На карте

Можайское шоссе, 4 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**БАНК ЗЕНИТ**  
ВАШОБЩАЯ ГРЕЙДА ЗОБИ

Ипотeka  
от 1 802 091 Р/мес  
Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid10=no\_agent&pid6=50000000\_max&pu...

Численн... x Россия... x 14 объяв... x Продаж... x Продаж... x Продаж... x Купить з... x Продаж... x Продаж... x Купить з... x

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Stabrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

6 фото

**4 857 м<sup>2</sup>** **1 из 5** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

В продаже нежилое здание площадью 4867 кв.м. Пять этажей, включая подземный. Система центральных коммуникаций: отопление, водоснабжение, канализация, электричество. Земельный участок площадью 1750 кв.м. в собственности, а площадью 2250 кв.м. в долгосрочной аренде до 2036 г. Удобное, перспективное месторасположение. Торг.

**Найдите больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена 190 000 000 Р

[Отзыв о сайте](#) 39 119 Р за м<sup>2</sup>

**190 000 000 Р**

39 119 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС

**Мизель офис в Одинцово**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
[Ещё 515 объектов](#)

**+7 495 710-70-70**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Николай Маллаев**  
Нет отзывов

**«Башня Федерация»**  
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес: от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%  
Тел. +49511911321

Численн... X Россия... X 14 объяв... X Продажи X Продаю... X Продажи X Купить з... X Продажи X Продаю X Купить з... X

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrict - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Фотографии (6) Описание **На карте** Контактное лицо Производство, 4 857 м<sup>2</sup>

Общая площадь 4 857 м<sup>2</sup>

**О доме**

Год постройки	1940	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 11,3 %
Материалы стен	Кирпичный	Динамика ставки за год жилая	+ 11,9 %
Этажность	2	Аварийный	Нет
Подъездов	2	Конструктив и состояние	-
Квартир	8	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	119 888 Р		

**О районе**

Одинцово Динамика цены за м<sup>2</sup> за год жилая + 9,7 %

190 000 000 Р  
39 119 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Мизль офис в Одинцово**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Ещё 515 объектов

**+7 495 710-70-70**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Николай Маллаев  
Нет отзывов

«Башня Федерация»  
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%  
Тел.: +7(495)191-12-21

Отзыв о сайте

Численн... X Россия... X 14 объяв... X Продажи X Продаю... X Продажи X Купить з... X Продажи X Продаю X Купить з... X

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrict - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Фотографии (6) Описание **На карте** Контактное лицо Производство, 4 857 м<sup>2</sup>

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	190 000 000 Р
Ставка	39 119 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 31 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия **Пожаловаться**

Московская область, Одинцово, мкр. 7-й, ул. 1-я Вокзальная, 45  
Можайское шоссе, 4 км от МКАД

На карте Панорама Похожие рядом

190 000 000 Р  
39 119 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
**Мизль офис в Одинцово**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Ещё 515 объектов

**+7 495 710-70-70**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Николай Маллаев  
Нет отзывов

«Башня Федерация»

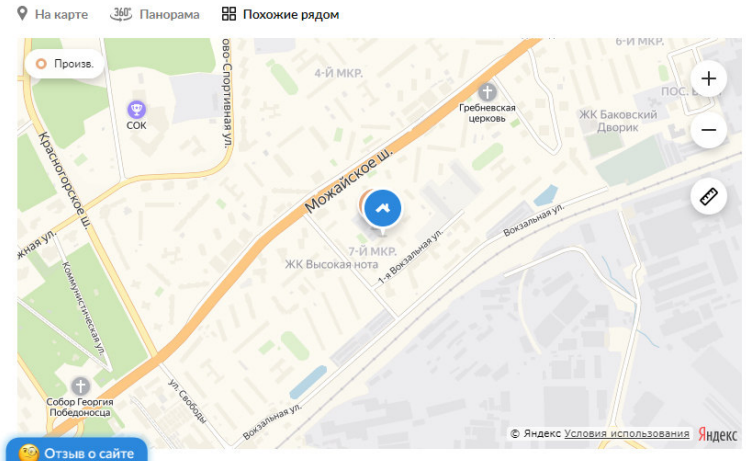
Отзыв о сайте





odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/

Производство, 4 857 м²



**190 000 000 ₹**  
39 119 ₹ за м²  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС

**Миэль офис в Одинцово**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Ещё 515 объектов

**+7 495 710-70-70**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать сообщение](#)

**Николай Маллаев**  
Нет отзывов

«Башня Федерация»

RU 7:10  
12.09.2019

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204055594/>

3..


zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/169752241/

Недвижимость в Жуковском > Коммерческая > Продажа зданий в Жуковском > Быковское шоссе > Новорязанское шоссе > Ильюнка > метро Котельники > улица Мичурина

18 авг, 10:53 346 просмотров, 1 за сегодня

**Здание, 775 м²**  
Московская область, Жуковский, мкр. Ильюнка, ул. Мичурина, 9 На карте  
Котельники · 30 мин. на транспорте  
Новорязанское шоссе, 23 км от МКАД Быковское шоссе, 23 км от МКАД

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 625 990 ₹/мес  
Оставить заявку



**66 000 000 ₹**  
85 162 ₹ за м²  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС

**ID 494348**  
Агентство недвижимости

**+7 926 371-05-85**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»  
Street retail от 72 до 916 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

RU 6:29  
12.09.2019







zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/169752241/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Фотографии (8) Описание **На карте** Контактное лицо Здание, 775 м²

Поворозанское шоссе, 23 км от МКАД Выковское шоссе, 23 км от МКАД

На карте 360° Панорама Похожие рядом

**66 000 000 ₪**  
85 162 ₪ за м²

PRO  
ID 494348  
Агентство недвижимости

**+7 926 371-05-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК премиум-класса «Резиденции Архитекторов»  
Street retail\* от 72 до 916 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте aфiсtоrуау.ru. \*Street retail (стрит-ритейл) – уличная торговля

Отзыв о сайте

RU 6:30 12.09.2019

<https://zhukovsky.cian.ru/sale/commercial/169752241/>

4.

reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Недвижимость в Реутове > Коммерческая > Продажа зданий в Реутове > Горьковское шоссе > Носовихинское шоссе > Северный Реутов > метро Новокосино > Лесная улица

2 сен, 09:40 276 просмотров, 3 за сегодня Платное

**Здание (В), 3 107 м²**

Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Лесная ул., 2 [На карте](#)

Новокосино - 28 мин. пешком

Горьковское шоссе, 3 км от МКАД Носовихинское шоссе, 5 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**Кредит от 8,5%**  
на коммерческую недвижимость  
[Онлайн-заявка](#)  
Генеральная лицензия Банка России № 3251.

**179 000 000 ₪**  
57 612 ₪ за м²

PRO  
Петр Серезин  
Ещё 21 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»  
Помещения от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Отзыв о сайте

RU 6:36 12.09.2019



Число: Россия 14 область Продажа Продажа Купить Продажа Купить Продажа Купить Продажа Продажа Купить Продажа Продажа

reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statriel - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

**179 000 000 ₽** ↓

57 612 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

**Петр Серезин**  
Ещё 21 объект

**+7 916 251-40-27**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»  
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте [наш.дом.рф](#)

**3 107 м²** **4 этажа** **B**  
Площадь Этажность Класс

Административно-офисное здание, конструктив сетка колонн, 4 этажа + подвал, 2 878 кв.м., цоколь - 650,3 кв.м., 1-й э. - 603 кв.м. 2-й э. 516,1 кв.м., 3-й э. - 510,9 кв.м., 4-й э. - 551 кв.м. Планировка - кабинетная, высота потолков 3,8 м, С отделкой, все коммуникации - центральные, единовременная мощность 259,2 кВа (2 ввода). Участок в собственности, земли населенных пунктов, для эксплуатации административного здания, кад.н. 50:48:0010401:8, общая площадь 0,26 Га. Здание с хорошим ремонтом, частично сдано в аренду, договора 11 мес. с пролонгацией. Территория огорожена, 24 часа охраняется. Коммуникации центральные. Идеально под представительство.

[https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId10=no\\_agent&puId6=50000000\\_max&pu...](https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId10=no_agent&puId6=50000000_max&pu...)

Число: Россия 14 область Продажа Продажа Купить Продажа Купить Продажа Купить Продажа Продажа Купить Продажа Продажа

reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statriel - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Тип сделки: **Свободная продажа**

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**179 000 000 ₽** ↓

57 612 ₽ за м²

**Петр Серезин**  
Ещё 21 объект

**+7 916 251-40-27**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»  
Помещения от 71 до 456 м² в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте [наш.дом.рф](#)

Высота потолков	3,5 м	Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Есть	Общая площадь	3 107 м²
Линия домов	Вторая		
Площадь участка	2,6 га	Статус участка	В собственности
Лифты	1		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	30

[https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId10=no\\_agent&puId6=50000000\\_max&puId17=false&puId5=obl\\_id\\_4593&puId8=179000000&p2=fkhh&puId2=offer\\_commercial&hash=3b71f8b158d02c93&puId16=false&puId9=243&sj=KyxCWTSWVEOSY...](https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId10=no_agent&puId6=50000000_max&puId17=false&puId5=obl_id_4593&puId8=179000000&p2=fkhh&puId2=offer_commercial&hash=3b71f8b158d02c93&puId16=false&puId9=243&sj=KyxCWTSWVEOSY...)

reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/

Сигнализация

Московская область, Реутов, мкр. Северный Реутов, Лесная ул., 2  
 Новокосино 28 мин. пешком  
 Горьковское шоссе, 3 км от МКАД | Носовихинское шоссе, 5 км от МКАД

На карте | Панорама | Похожие рядом

**179 000 000 ₪** ↓  
57 612 ₪ за м²

PRO  
**Петр Серезин**  
 Ещё 21 объект  
**+7 916 251-40-27**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»  
 Помещения от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса.  
 Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
**+7 (495) 106-76-82**

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puid10=no\_agent&puid6=50000000\_max&puid17=false&puid5=obl\_id\_4593&puid8=179000000&p2=fkhh&puid2=offer\_commercial&hash=3b71f8b158d02c93&puid16=false&puid9=243&sj=KyxCwTSkvVEROSY...

<https://reutov.cian.ru/sale/commercial/163819224/>

khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа зданий в Химках > Ленинградское шоссе > Старые Химки > Спартаковская улица

4 сен, 10:55 | 79 просмотров, 2 за сегодня

**Здание, 1 436,4 м²**

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Спартаковская ул., 3/8 На карте  
 Ленинградское шоссе, 1 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

**ПСБ**  
 Кредит от 8,5%  
 на коммерческую недвижимость  
 Онлайн-заявка  
 Генеральная лицензия Банка России № 3251.

**54 552 000 ₪** ↓  
37 979 ₪ за м²

PRO  
**Сбербанк-АСТ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
 Ещё 149 объектов


Показать телефон

ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»  
 Помещения от 71 до 456 м2 в клубном квартале бизнес-класса.  
 Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
**+7 (495) 106-76-82**

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Отзыв о сайте

khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/



**1 436,4 м<sup>2</sup>** **2 этажа**  
Площадь Этажность

Продажа от собственника.

\* Здание вспомогательное, служебное, назначение нежилое, 2-этажное, общая площадь 788,3 кв.м, кадастровый номер: 50:10:0010212:75.

Адрес: Московская обл., г. Химки, ул. Спартаковская, д. 3/8, стр. 1.

\* Здание вспомогательное, служебное, назначение нежилое, 2-этажное, общая площадь 648,1 кв.м, кадастровый номер: 50:10:0010212:74.

Адрес: Московская обл., г. Химки, ул. Спартаковская, д. 3/8, стр. 2.

Дополнительные условия: в отношении строения 1 установлены следующие обременения, а именно: право аренды на помещения, общей площадью 386,5 кв.м., находящиеся на 1 этаже: помещение I: 1-8, 10(часть), 11-18; помещение II: 1, помещение III: 1-3; находящиеся на 2 этаже: помещение I: 12 (часть), 13-19., сроком на 10 лет (договор от 09.11.2018 на регистрации в Росреестре).

Одновременно со сделкой купли-продажи заключается договор об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

**54 552 000 ₽**  
37 979 ₽ за м<sup>2</sup>

**Сбербанк-АСТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 149 объектов

[Показать телефон](#)

**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82  
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid10=no\_agent&pid6=50000000\_max&pid17=false&pid7=202935&pid5=obl\_id\_4593&pid8=54552000&p2=fkhh&pid2=offer\_commercial&hash=3d5515410855d9e5&pid16=false&sj=ZFpdweZjrwBi...

khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо **Здание, 1 436,4 м<sup>2</sup>**

Одновременно со сделкой купли-продажи заключается договор об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

По всем вопросам обращайтесь по телефону.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	54 552 000 ₽
Ставка	37 979 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 9 092 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Пожаловаться](#)

**54 552 000 ₽**  
37 979 ₽ за м<sup>2</sup>

**Сбербанк-АСТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 149 объектов

[Показать телефон](#)

**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82  
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid10=no\_agent&pid6=50000000\_max&pid17=false&pid7=202935&pid5=obl\_id\_4593&pid8=54552000&p2=fkhh&pid2=offer\_commercial&hash=3d5515410855d9e5&pid16=false&sj=ZFpdweZjrwBi...

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо

Здание, 1 436,4 м<sup>2</sup>

54 552 000 ₽

37 979 ₽ за м<sup>2</sup>

---

**О здании**

Возможное назначение	Отдельно стоящее здание	Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	1 436,4 м <sup>2</sup>		
Статус участка	В собственности		

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Спартаковская ул., 3/8  
Ленинградское шоссе, 1 км от МКАД

На карте | Панорама | Похожие рядом

**Сбербанк-АСТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 149 объектов

**Показать телефон**

---

**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Фотографии (10) Описание **На карте** Контактное лицо

Здание, 1 436,4 м<sup>2</sup>

54 552 000 ₽

37 979 ₽ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

---

На карте | Панорама | Похожие рядом

**Сбербанк-АСТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 149 объектов

**Показать телефон**

---

**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

О отзыве о сайте

---

На карте | Панорама | Похожие рядом

**Сбербанк-АСТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 149 объектов

**Показать телефон**

---

**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

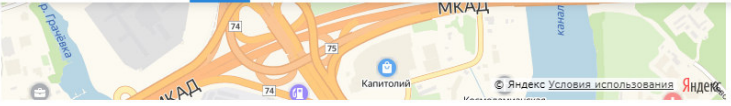
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф



khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Фотографии (10) Описание **На карте** Контактное лицо Здание, 1436,4 м<sup>2</sup>



**54 552 000 ₺**  
37 979 ₺ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

**PRO**  
**Сбербанк-АСТ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Ещё 149 объектов  
Показать телефон

**О доме**

Год постройки	1966	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 9,4 %
Материалы стен	-	Динамика ставки за год жилая	+ 11,8 %
Этажность	5	Аварийный	Нет
Подъездов	2	Конструктив и состояние	-
Квартир	-	Квартиры и планировки	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	116 526 ₺		

**О районе**

Название	Химки	Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилая	+ 11,3 %
----------	-------	--	----------

ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puid10=no\_agent&puid6=50000000\_max&puid17=false&puid7=202935&puid5=obl\_id\_4593&puid8=54552000&p2=fkhh&puid2=offer\_commercial&hash=3d5515410855d9e5&puid16=false&sj=ZfPdweZjrwBH...

6:54 12.09.2019

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/214927061/>

khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/

вчера, 14:55 32 просмотра, 2 за сегодня Платное


**Здание, 1 814 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Микояна, 25к4 На карте  
Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное Пожелать

**МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК**  
Коммерческая ипотека  
от 12 %  
онлайн заявка

**99 000 000 ₺**  
54 576 ₺ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

**PRO**  
**Консалт Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 125 объектов  
Показать телефон  
Написать сообщение



Готовый арендный бизнес  
Различные торговые центры и стрит-ритейл в ЖК. Сетевые арендаторы. Большой выбор площадей. До 14% годовых!  
+7 (495) 126-92-05

Отзыв о сайте

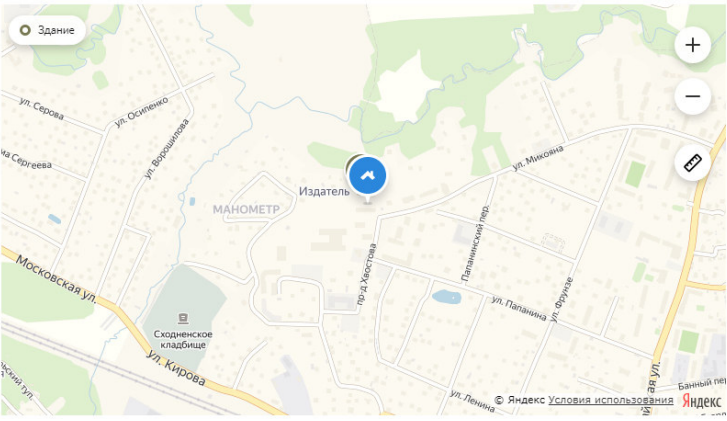
7:00 12.09.2019



khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Starielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Здание, 1814 м<sup>2</sup>



**99 000 000 ₪**  
54 576 ₪ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Консалт Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 125 объектов

**+7 903 792-82-96**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Готовый арендный бизнес  
Различные торговые центры и стрит-ритейл в ЖК. Сетевые арендаторы. Большой выбор площадей. До 14% годовых!  
+7 (495) 126-92-05

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

RU 7:01 12.09.2019

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216095970/>

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/211824997/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Starielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Недвижимость в Одинцово > Коммерческая > Продажа зданий в Одинцово > Можайское шоссе > 2-й метро Славянский бульвар > улица Маршала Жукова

вчера, 14:16 157 просмотров, 0 за сегодня

**Здание, 852,3 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, ул. Маршала Жукова, 9 На карте  
Славянский бульвар · 40 мин. на транспорте  
Можайское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное

Пожаловаться


**МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК**  
Коммерческая ипотека  
от 12%  
онлайн заявка

**54 000 000 ₪**  
63 358 ₪ за м<sup>2</sup>

ID 23780060

**+7 916 668-67-92**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Одинбург  
Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м<sup>2</sup>.  
+7 (495) 125-12-28  
Скидка до 31.08.19. Подробнее и проектная декларация на сайте застройщика Afi Development наш.дом.рф

Отзыв о сайте

RU 7:16 12.09.2019



Числен X Россия X 14 объ X Прода X Прода X Прода X Купить X Прода X Прода X Купить X

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/211824997/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

11 фото

**54 000 000 ₺**  
63 358 ₺ за м²

ID 23780060  
**+7 916 668-67-92**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**852,3 м²** **2 этажа**  
Площадь Этажность

Отдельно стоящее двухэтажное здание **+ подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин.**  
Общая площадь 852,3 кв м.  
Водопровод (включая горячее водоснабжение), канализация, электроснабжение централизованные, отопление газовое от ТЭЦ.  
Стены кирпичные, перегородки бетонные блоки, перекрытия железобетонные.  
Расположено в 15 м от автобусной остановки, на оживленном пятачке с различными торговыми точками: продуктовые магазины, парикмахерские, салоны связи и пр. Есть своя парковка на 15-20 машин. Огороженная разгрузочная зона + небольшой внутренний двор.

Первый этаж сдан арендатору, сетевому магазину продуктов, ДДА до 2025 г.  
В помещении добротный ремонт.

Земельный участок 1448 кв м в собственности.  
Продажа напрямую от собственника, агентам комиссия.

Отзыв о сайте

Числен X Россия X 14 объ X Прода X Прода X Прода X Купить X Прода X Прода X Купить X

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/211824997/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо **Здание, 852,3 м²**

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**54 000 000 ₺**  
63 358 ₺ за м²

ID 23780060  
**+7 916 668-67-92**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**О здании**

Возможное назначение	Многофункциональный комплекс	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	852,3 м²	Линия домов	Первая
Площадь участка	1,5 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы	Лифты	1
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	15

Описание мкп. 7-й ул. Маршала Жукова 9

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid10=ns\_agent&pid6=30000000\_max&pid17=false&pid5=obl\_id\_45938&pid8=54000000&p2=fkhh&pid2=offer\_commercial&hash=ddd5ad742ec79e&pid16=false&pid9=229&sj=GApMajhVfwkE...

RU 7:16 12.09.2019



Числен X Россия X 14 объ X Прода X Прода X Купить X Прода X Прода X Купить X

odintsovo.cian.ru/sale/commercial/211824997/

Новая папка (2) Входящие - По... Оценка имущества Авито — объявлен... Statrielt - продажа... 100 Купить коммерчес... Коммерческая нед...

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Здание, 852,3 м²

Московская область, Одинцово, мкр. 2-й, ул. Маршала Жукова, 9  
 Славянский бульвар 40 мин. на транспорте  
 Можайское шоссе, 17 км от МКАД

На карте Панорама Похожие рядом

Отзыв о сайте

54 000 000 ₽  
 63 358 ₽ за м²  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ID 23780060  
 +7 916 668-67-92  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Одинбург  
 Коммерческие помещения от 110 000 руб./м2  
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м2.  
 +7 (495) 125-12-28  
 Скидка до 31.08.19. Подробнее и проектная декларация на сайте застройщика AfI Development наш.дом.рф

7:16 12.09.2019

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/211824997/>

## Продажа

1

Бюро кредитн... офисные стуль... Mr.Doors — Ян... Контакты X Кресло руково... Кресло BRAB... Яндекс X Яндекс X Купить участо... X

krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/

10 сен, 13:26 877 просмотров, 4 за сегодня Платное

Участок, 0,8 га  
 Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул. На карте  
 Ильинское шоссе, 4 км от МКАД Новорикское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

9 фото

130 000 000 ₽ 162 500 000 ₽/га  
 Следить за изменением цены  
 +7 985 462-96-09  
 +7 495 133-98-27  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

PRO  
 AZestate  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2013 года  
 Ещё 59 объектов

EN 10:44 12.09.2019



Новость | офисные стуль | Mr.Doors — Ян | Контакты | Кресло руков | Кресло BRABD | Яндекс | Яндекс | Купить участо

krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/

**0.8 га** **Земля промышленного назначения**  
Площадь Статус земли

Продажа земельного участка 0.8 Га в г. Красногорске.

Московская область, 4 км от МКАД, г. Красногорск, ул. Заводская, земельный участок промназначения, площадь 0.8 Га, ровный рельеф, правильная прямоугольная форма, коммуникации по границе, назначение - эксплуатация офисного здания, возможно изменение на торговое, кадастровый номер 50:11:0010401:43, участок в собственности ИП, продажа целиком 130 000 000 рублей, без комиссии. Дмитрий

**130 000 000 Р** 162 500 000 Р/га  
Следить за изменением цены  
**+7 985 462-96-09**  
**+7 495 133-98-27**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

PRO  
**A7estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Ещё 59 объектов

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

**Проверьте жильё на скрытых собственниках**  
Заказать проверку

**Общая информация**  
Электричество

Отзыв о сайте

Бюро кредитн | офисные стуль | Mr.Doors — Ян | Контакты | Кресло руков | Кресло BRABD | Яндекс | Яндекс | Купить участо

krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/

Статус участка **Земля промышленного назначения**  
Площадь участка **0.8 га**

Карта Панорама

Школы Детские сады Поликлиники Прод. магазины

130 000 000 Р 162 500 000 Р/га  
Следить за изменением цены  
**+7 985 462-96-09**  
**+7 495 133-98-27**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

PRO  
**A7estate**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2013 года  
Ещё 59 объектов

Экспорт Печать Пожаловаться

https://www.cian.ru/company/211728/

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/190210728/>

2.

Недвижимость в Люберцах > Продажа > Продажа земельных участков в Люберцах

4 сен, 11:30 [1 371 просмотр](#), 2 за сегодня Р Платное

## Участок, 6,72 сот.

Московская область, Люберцы [На карте](#)  
 Новоразанское шоссе, 3 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

6 фото

**15 389 629 ₪** + 2 290 123 ₪/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 985 348-09-68**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO  
**Ирина Княжеч**  
 Ещё 3 объекта

---

**6,72 сот.** **Земля промышленного назначения**  
 Площадь Статус земли

Земельный участок находится в центральной части г. Люберцы в 3-х км от МКАД на границе с п. Некрасовка. Участок угловой, расположен в центре города, на первой линии перекрестка ул.Инициативной и Проектируемого проезда 4037. Напротив участка расположен новый микрорайон г. Москва - Некрасовка. Документы готовы к сделке. Собственность более 5 лет у одного лица, любые возможные проверки подтвердят чистоту документов. Ипотека приветствуется.

Расположение имеет высокий потенциал - микрорайон расширяется, численность населения растет как и потребность в инфраструктуре. Участок подходит для торгового центра, развлекательного досугового центра, банкетного зала, и пр. Назначение - для размещения производственных и складских помещений. Стоимость - 35 000 долларов за сотку и зависит от количества покупаемых участков.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Проверьте чистоту объекта**

[Заказать проверку](#)

Отзыв о сайте **Информация**

11:02 12.09.2019



Новость x Яндекс x Я.цан кр x Красно x Купить x Купить x Продан x Продан x Продан x Купить x Числен x

lyuberty.cian.ru/sale/suburban/141214757

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Участок, 6,72 сот.

Статус участка Земля промышленного назначения  
Площадь участка 6,72 сот.

Карта Панорама

15 389 629 ₪ 2 290 123 ₪/сот.  
Следить за изменением цены

+7 985 348-09-68  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

PRO  
Ирина Княжеч  
Ещё 3 объекта

Отзыв о сайте

11:02 12.09.2019

<https://lyuberty.cian.ru/sale/suburban/141214757/>




3

вчера, 18:56 • 149 просмотров, 2 за сегодня

**Участок, 62 сот.**  
Московская область Люберцы мкр. Люберцы 2015 2018. Самолет микрорайон На карте

В избранное [Пожаловаться](#)



4 фото

**60 000 000 ₽** 967 742 ₽/сот.  
Следить за изменением цены

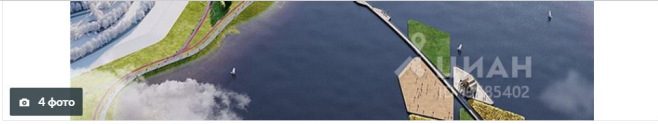
**+7 968 781-33-02**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO  
ID 19585402  
Ещё 23 объекта

Отзыв о сайте

**Земли промышленности**  
Статус земли



4 фото

**62 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Статус земли

Предлагаем рассмотреть приобретение участка 6200 м2 на берегу озера Черное в районе Люберцы-Некрасовка (11 км от МКАД) под строительство Фитнес Центра/ФОКа общей площадью от 3000 до 12000 м2. Участок имеет правильную форму, близкую к трапециевидной. Точки подключения внешних сетей находятся в непосредственной близости. Согласно плану трудоустройство/благоустройства оз. Черное, в непосредственной близости от участка будет построен пешеходный мост, соединяющий р-н Некрасовка и г.Люберцы. Вокруг плотная высотная жилая застройка (новостройки), также продолжается активное строительство многоэтажек на прилегающих участках. В перспективе в первичной зоне охвата (15 мин. пешком) к 2020г. будет проживать более 100 тыс. жителей (41 тыс. домохозяйств). Зона охвата участка составляет более 90 тысяч домохозяйств или 250 тысяч жителей, при этом приобретает физически активная группа населения в возрасте 25-45 лет. Важно отметить, что не смотря на открытие/ строительство фитнес клуба, качественные фитнес центры пока отсутствуют.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**60 000 000 ₽** 967 742 ₽/сот.  
Следить за изменением цены

**+7 968 781-33-02**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO  
ID 19585402  
Ещё 23 объекта

Отзыв о сайте



lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Участок, 62 сот.

Площадь участка 62 сот.

Карта Панорама

Школы Детские сады Поликлиники Прод. магазины

60 000 000 ₽ 967 742 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 968 781-33-02

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO ID 19585402 Ещё 23 объекта

Отзыв о сайте

<https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/214473866/>

4.

vidnoye.cian.ru/sale/suburban/208370861/

вчера, 12:20 426 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 17,6 сот.

Московская область Видное, ул. Олимпийская На карте

Каширское шоссе, 3 км от МКАД Новокаширское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное Пожалуйста

4 фото

10 000 000 ₽ 568 182 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 903 840-16-95

+7 495 235-70-00

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO Max Realty

Агентство недвижимости На рынке с 2015 года Ещё 403 объекта

Отзыв о сайте Земля промышленного назначения



Новость x Яндекс x Я.циан.кр x Красног x Купить x Купить x Продаж x Продаж x Продаж x Купить x Числен x

vidnoye.cian.ru/sale/suburban/208370861/

**17,6 сот.** Земля промышленного назначения  
Площадь Статус земли

Участок в районе Битцевские Холмы ,правильной формы .Отлично подойдет под магазин,офисы, стоянку и т. д. Свет по границе ,вода- скважина,канализация септик.Участок находится со стороны Расторгуево через реку Битца.Архитектура дала разрешение на постройку моста через реку.Все вопросы по телефону.Оперативный показ,быстрый выход на сделку. Агентство MAX REALTY., Номер лота: 1691018

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Проверьте жильё на скрытых собственников**  
[Заказать проверку](#)

**Общая информация**

Статус участка	Земля промышленного назначения
Площадь участка	17,6 сот.

[Отзыв о сайте](#)

10 000 000 ₽ 568 182 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
**+7 903 840-16-95**  
**+7 495 235-70-00**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**Max Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2015 года  
Ещё 403 объекта

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Участок, 17,6 сот.

Площадь участка 17,6 сот.

Карта Панорама

Школы Детские сады Поликлиники Прод. магазины

Патерочка БЦ Солнечный Школа №5

Тимоховский парк

Участок

© Яндекс Условия использования Яндекс

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)

11:13 12.09.2019

<https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/208370861/>




## Аренда

4 сен, 16:30 1 067 просмотров, 0 за сегодня Платное

## Офис, 12 м<sup>2</sup>

в ЖК «Ильинский парк», 16, сдан  
 Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Ильинское ш., 16 На карте  
 Строгино - 15 мин. на транспорте Тушинская - 30 мин. на транспорте  
 Новорижское шоссе, 4 км от МКАД Рублевское шоссе, 6 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

12 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение

Собственник. Есть помещения (15, 25 м<sup>2</sup>). г.Красногорск, Ильинское шоссе, д.16 к.1. Бизнес центр Ильинский парк В помещении сдаётся рабочее место. Потолки 4м. Все центральные коммуникации, интернет, кондиционер. Санузел рядом. Предоставление юридического адреса! Собственник. Есть другие помещения (15, 25 м<sup>2</sup>).

Узнайте больше

9 996 Р/мес. ↑

9 996 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO ID 476654  
 Ещё 2 объекта

**+7 926 245-13-18**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

«Башня Федерация»  
 В продаже идеальные торговые помещения под временный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%  
 Тел.: (495) 191-13-21

Однимбург  
 Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Однимбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м<sup>2</sup>.  
 +7 (495) 125-12-28  
 Скидка до 31.08.19. Подробнее и проектная декларация на сайте застройщика All Development наш.дом.рф

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Офис, 12 м<sup>2</sup> [❤](#) [↔](#)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	9 996 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 996 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 1 656 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	4 м
Планировка	Коридорная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	5
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

9 996 Р/мес. ↑

9 996 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO ID 476654  
 Ещё 2 объекта

**+7 926 245-13-18**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

«Башня Федерация»  
 В продаже идеальные торговые помещения под временный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%  
 Тел.: (495) 191-13-21

Однимбург  
 Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
 Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Однимбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства - скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м<sup>2</sup>.  
 +7 (495) 125-12-28  
 Скидка до 31.08.19. Подробнее и проектная декларация на сайте застройщика All Development наш.дом.рф

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/167760842/>

Яндекс | Почта Mail.ru | Сдам офис 12м² Ильинск... | Сдам офис 22м² ул. Центр... | Сдам офис 24м² ул. В/р Пл... | Доля стоимости земли в с... | онлайн из пдф в jpg — Ян... | PDF в JPG онлайн конвер...

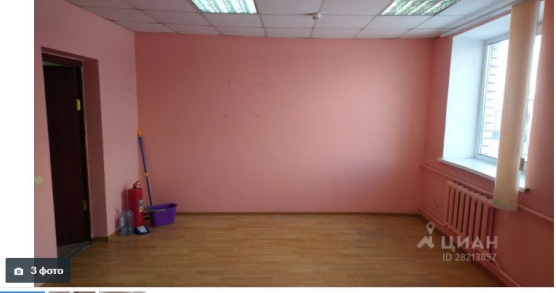
cian.ru/rent/commercial/208066439/

5 сен, 11:28 | 103 просмотра, 0 за сегодня

## Офис, 22 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул. Центральная, с/б/б

В избранное | Пожаловаться



3 фото

22 м<sup>2</sup> Площадь | 2 из 3 Этаж | Свободно Помещение

Большое и светлое офисное помещение прямо от собственника. Все коммуникации в наличии.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Отзыв о сайте

**18 040 ₽/мес.**

9 840 Р за м<sup>2</sup> в год

ID 28213857

**+7 968 618-14-76**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**Деловой центр JAZZ**  
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м<sup>2</sup>. Рядом с центром Москвы. Свободные планировки  
+7 (495) 104-48-17

**ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»**  
Street retail от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Офисы от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте afiproshchava.ru. Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля

**Представительский офис в Башне Федерации**  
В продаже офис на 35 этаже, 1 195 м<sup>2</sup>, панорамные окна, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%.  
Тел.: (495) 432-50-75

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

11:55 10.09.2019

Яндекс | Почта Mail.ru | Сдам офис 12м² Ильинск... | Сдам офис 22м² ул. Центр... | Сдам офис 24м² ул. В/р Пл... | Доля стоимости земли в с... | онлайн из пдф в jpg — Ян... | PDF в JPG онлайн конвер...

cian.ru/rent/commercial/208066439/

Показать телефон

### Условия сделки

Цена	18 040 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 840 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	15 400 Р	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		


Уточнить условия | Пожаловаться

Высота потолков: 2.7 м  
Планировка: Кабинетная  
Состояние: Офисная отделка  
Мебель: Нет  
Доступ: Свободный

Парковка: Наземная

Московская область, Красногорск городской округ, Гольево деревня, ул. Центральная, с/б/б

На карте | Панорама | Похожие рядом



**18 040 ₽/мес.**

9 840 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

ID 28213857

**+7 968 618-14-76**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**Деловой центр JAZZ**  
Престиж и комфорт. Продажа офисов от 60 м<sup>2</sup>. Рядом с центром Москвы. Свободные планировки  
+7 (495) 104-48-17

**ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»**  
Street retail от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Офисы от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте afiproshchava.ru. Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля

**Представительский офис в Башне Федерации**  
В продаже офис на 35 этаже, 1 195 м<sup>2</sup>, панорамные окна, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%.  
Тел.: (495) 432-50-75

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".


11:55 10.09.2019

11 сен, 15:56 63 просмотра, 0 за сегодня

## Офис, 24 м<sup>2</sup>

Московская область, Красногорск, мкр. Южный, ул. В/г Павшино, 17 [На карте](#)  
 Строгоно - 12 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



11 фото

24 м<sup>2</sup> Площадь    2 из 2 Этаж    Свободно Помещение

Павел. Отличное состояние, Качественный ремонт, Удобрное место расположения, транспортная развязка, выезд на НОВОРИЖСКОЕ шоссе. БЕЗ ПРОБОК. Пешая доступность до ст ПАВШИНО. Смотрите фото.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Отзыв о сайте](#)

**19 992 ₪/мес.**  
 9 996 ₪ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**ID 9453**  
 Еще 48 объектов

**+7 964 719-99-94**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»**  
 Street retail\* от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Склады от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
 +7 (495) 125-16-92

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте [afiprosto.ru](#). \*Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля

**Аренда коммерческой недвижимости от А101**  
 От 45 000 руб в месяц с НДС. Помещения на первых этажах.  
 +7 (495) 126-55-79

Застройщик: ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте [www.a101.ru](#)

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Фотографии (11) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Офис, 24 м<sup>2</sup> [❤](#) [↔](#)

**19 992 ₪/мес.**  
 9 996 ₪ за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

PRO  
**ID 9453**  
 Еще 48 объектов

**+7 964 719-99-94**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»**  
 Street retail\* от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Склады от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
 +7 (495) 125-16-92

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте [afiprosto.ru](#). \*Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля

**Аренда коммерческой недвижимости от А101**  
 От 45 000 руб в месяц с НДС. Помещения на первых этажах.  
 +7 (495) 126-55-79

Застройщик: ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте [www.a101.ru](#)

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	19 992 ₪/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 996 ₪ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

**Юридический адрес** Предоставляется

Высота потолков 3 м

Планировка Кабинетная

Состояние Офисная отделка

Мебель Нет

Количество мокрых точек 4

Мощность, кВт 40

Доступ Свободный

[Отзыв о сайте](#)

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/213839153/>

