

*Панфилов Станислав Николаевич*  
*оценщик, член Саморегулируемой межрегиональной*  
*ассоциации оценщиков*

# **ОТЧЕТ № 02-12/19\***

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества  
Акционерного общества «Владыкинский механический завод»  
для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке,  
предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,  
расположенного по адресу:  
г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12

2019 год

13 августа 2019 года

Господину **Конкурсному управляющему Акционерного общества «Владыкинский механический завод» Костюнину Александру Валерьевичу**

**Уважаемый Александр Валерьевич!**

Индивидуальный предприниматель Панфилов Станислав Николаевич – Свидетельство серия 62 №000211840, дата внесения записи – 15 апреля 2004 года, ОГРИП 304623410600179; проживающий: 390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3, заключил договор № 02/18 от 10 апреля 2018 года об оказании возмездных услуг. Оценщик Панфилов Станислав Николаевич диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ ПП № 064114 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001228-1 от 08.12.2017г., ответственность оценщика застрахована Акционерным обществом «АльфаСтрахование» на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей (Полис №6491R/776/00025/8); член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (Свидетельство №372 от 03 июля 2007 года), юридический адрес СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, произвел оценку имущества по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12.

С целью определения рыночной стоимости имущества для продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Оценка имущества проведена на основании осмотра и предоставленной документации на имущество. Развернутая характеристика оцениваемого имущества приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, № 298, № 299, ФСО №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 77 от 08 августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением,

*С. Панфилов*

**Панфилов Станислав Николаевич,**  
оценщик

## СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ-----	4
1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ -----	7
1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ-----	7
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ-----	9
1.2.1. Сведения о заказчике -----	9
1.2.2. Сведения об оценщике -----	9
1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2-----	10
1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ-----	13
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ-----	14
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ-----	15
1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ-----	15
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ -----	16
1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ-----	17
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ -----	18
2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	18
2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ-----	19
2.3. ДАТА ОЦЕНКИ-----	23
2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ-----	23
2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	24
2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости-----	24
2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации	25
2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития г.Москвы -----	27
1.5.3. Предложения рынка производственно-складской недвижимости города Москвы --	29
2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ -----	50
2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА-----	51
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ-----	51
3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА -----	51
3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА -----	52
3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА -----	56
3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА -----	67
4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ-----	76
ПРИЛОЖЕНИЕ -----	78

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### ***1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:***

Согласно договору № 02/18 от 10 апреля 2018 года с индивидуальным предпринимателем Панфиловым Станиславом Николаевичем об оказании возмездных услуг, оценщик Панфилов Станислав Николаевич провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Акционерному обществу «Владыкинский механический завод» (ИНН 7713012481, КПП 771301001, ОГРН 1027700248476, дата присвоения 25.09.2002г.), расположенного по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12.

### ***1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:***

Объектом оценки является:

Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, ш.Дмитровское, д.58, стр.12 и стоимость права аренды доли 313464/4949800 земельного участка, невыделенного в натуре, занятого данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Акционерного общества «Владыкинский механический завод» (Выписка из ЕГРН от 24.07.2019г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: не зарегистрировано.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки используется по назначению.

Здание кирпичное двухэтажное.

Год постройки здания – 1937.

Общая площадь помещения – 2590,4 кв.м.

Стоимость по бухгалтерскому учету Заказчиком не предоставлена.

### ***1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке***

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

## Согласование по итоговой величине стоимости здания

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107	71 824 200	0,50	96 259 000	0,25	84 025 000	0,25	80 983 000
<b>Итого:</b>								<b>80 983 000</b>

**1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

*На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом стоимости права аренды доли земельного участка, невыделенного в натуре, занятой данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации, расположенного по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12, принадлежащего Акционерному обществу «Владыкинский механический завод» (ИНН 7713012481, КПП 771301001, ОГРН 1027700248476, дата присвоения 25.09.2002г.), для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет 117 846 000 (Сто семнадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей, без учета НДС, включая:*

*здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107 - 80 983 000 (Восемьдесят миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи) рублей;*

*право аренды доли 313464/4949800 земельного участка, невыделенного в натуре, занятого данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации - 36 863 000 (Тридцать шесть миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей.*

**1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации ФЗ-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.

Оценщик

*С. Панфилов*

**Панфилов Станислав Николаевич**

Индивидуальный предприниматель



**Панфилов Станислав Николаевич**

## 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание проведения оценки:</b>	Договор № 02/18 от 10 апреля 2018 года на оказание возмездных услуг по оценке имущества
<b>Объект оценки:</b>	Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, ш.Дмитровское, д.58, стр.12 и стоимость права аренды доли 313464/4949800 земельного участка, невыделенного в натуре, занятого данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждого из его частей (при наличии)</b>	Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, ш.Дмитровское, д.58, стр.12 и стоимость права аренды доли 313464/4949800 земельного участка, невыделенного в натуре, занятого данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации. Выписка из ЕГРН от 24.07.2019г.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Экспликация к поэтажному плану здания, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107
<b>Имущественные права на объект оценки:</b>	Собственность Акционерного общества «Владыкинский механический завод» (ИНН 7713012481, КПП 771301001, ОГРН 1027700248476, дата присвоения 25.09.2002г.) Право собственности
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждого из частей объекта оценки:</b>	
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки могут быть использованы для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата оценки:</b>	25 июля 2019 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 25 июля 2019 года по 13 августа 2019 года
<b>Дата составления Отчета:</b>	13 августа 2019 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях: 1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от

представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.

2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.  
Отчет достоверен лишь в полном объеме.  
Приложения являются его неотъемлемой частью.
9. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.



## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 1.2.1. Сведения о заказчике

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	Акционерное общество «Владыкинский механический завод»
<b>ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА</b>	Акционерное общество
<b>ОГРН (основной государственный регистрационный номер)</b>	1027700248476
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	25.09.2002г.
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	127238, г. Москва, Шоссе Дмитровское, дом №58
<b>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</b>	127238, г. Москва, Шоссе Дмитровское, дом №58

### 1.2.2. Сведения об оценщике

<b>ОЦЕНЩИК</b>	<b>Панфилов Станислав Николаевич</b>
<b>ИНН</b>	<b>622800025920</b>
<b>ЧЛЕНСТВО В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ</b>	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, Свидетельство №372 от 03 июля 2007 г. Юридический адрес СМАО: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1
<b>СВЕДЕНИЯ об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии со 135-ФЗ:</b>	<b>Договор №6491R/776/00025/9 обязательного</b> страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Акционерного общества «АльфаСтрахование» от 19 марта 2019г. <b>ПОЛИС</b> к договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности <b>№6491R/776/00025/8</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент

	причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>«10» апреля 2019 г. по «09» апреля 2020 г.</b>
<b>ОБРАЗОВАНИЕ</b>	Высшее и профессиональная переподготовка (Диплом о профессиональной переподготовке ИП №064114 Института переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2000 г., рег. №114/2000)
<b>КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001228-1 от 08.12.2017г.
<b>СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	С 1994 года
<b>ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ</b>	Свидетельство о повышении квалификации НОУ ДПО «Институт профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 76 часов, 2012 г., рег. № 0035/2012
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3
<b>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</b>	390039, г. Рязань, ул. Николодворянская, д.5, кв. 3
<b>АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ:</b>	<a href="mailto:panf-sn@yandex.ru">panf-sn@yandex.ru</a>
<b>КОНТАКТНЫЙ ТЕЛЕФОН:</b>	8(4912) 50-47-90
<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

### **1.3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 И ФСО-2**

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

**Аренда** — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору за арендную плату.

**Волатильность** — неустойчивость, нестабильность, высокая степень изменчивости рыночной конъюнктуры, спроса, цен.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Корректировка** представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Основные средства** – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**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».

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

**Ставка арендной платы** - объем выплат на период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение машин и оборудования.

**Восстановительная стоимость** – стоимость объекта не бывшего в эксплуатации, т.е. как нового и соотнесенная к дате оценки. Может быть рассчитана как на базе стоимости воспроизводства, так и на базе стоимости замещения.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

**Стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком** – стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Физический износ** – снижение полезности или привлекательности собственности из-за ухудшения ее физического состояния. В случае, если потеря стоимости может быть устранена в результате ремонта, износ считается устранимым. Если восстановление стоимости невозможно, износ принято считать неустранимым.

**Функциональное устаревание** – снижение стоимости объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов. Функциональный износ также может быть устранимым и неустранимым.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

**Экономическое устаревание** – потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитута и прочие).

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

## 1.4. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Я, **Панфилов С.Н.** – оценщик (индивидуальный предприниматель), подписавший данный отчет настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат мне и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действую непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Моё вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:
  - ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
  - ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299;
  - ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
6. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года).

## 1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Оценка рыночной стоимости производилась исходя из следующих допущений и ограничительных условиях:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в настоящем Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, представленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного настоящего Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке настоящего Отчета, были получены от Заказчика и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в настоящем Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.

10. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

## 1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным Законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ✓ Стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299;
- ✓ Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- ✓ Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утвержденные Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15 августа 2008 года (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года, Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года, Протокол № 196 от 18 февраля 2011 года);
- ✓ Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО от 19 октября 2010 года. Протокол № 184 от 19.10.2010 года).

## 1.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п.19 ФСО №1 информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Обращаем внимание на следующее:

1. Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, в связи с чем, она считается достоверной и у Оценщика нет оснований считать иначе.

2. В тексте отчета об оценке имеются ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки. Для случая, когда Оценщик предполагает, что информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая.

3. В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии), что соответствует требованиям п.9 ФСО №3.

Таким образом, Оценщик считает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Дополнительная информация не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности (п.4 ФСО №1).

## **1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

«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».

## **1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ С УКАЗАНИЯМИ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ – 135.
2. Стандарты оценки ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297, № 298, № 299.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Совета СМАО от 15.08.2008. Протокол № 78 от 15.08.2008 (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
5. Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные Решением Совета СМАО от 18.07.2008. Протокол № 74 от 18.07.2008 (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета СМАО. Протокол № 184 от 19 октября 2010 года).
6. Оценка стоимости недвижимости. Учебник. С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва. «Интерреклама» 2003.
7. Методологические основы оценки стоимости имущества. Учебное пособие. Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. Москва «Интерреклама» 2003.
8. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г.Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А.Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002.
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
10. Справочник оценщика «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
11. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 106.
12. Справочник оценщика недвижимости - 2018, часть 1, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.
13. Справочник оценщика недвижимости - 2018, часть 2, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

14. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016.
15. Копии документов, полученных от собственника (заказчика):
  - ✓ Выписка из ЕГРН от 24.07.2019г.
  - ✓ Экспликация к поэтажному плану здания, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107.
16. Сайты Интернет.
17. Публичная кадастровая карта (<https://pkk5.rosreestr.ru>).

## 2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

**Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

**Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

**Применение подходов для оценки объекта:** для оценки рыночной стоимости объекта, как правило, рассматриваются три подхода: затратный, сравнительный, доходный.

**Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Оптимальный вариант рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта.

Следующий этап оценки - определение стоимости. Оно осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости «улучшенной» недвижимости обычно используют три основных подхода:

- ✓ *затратный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- ✓ *сравнительный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- ✓ *доходный подход* – совокупность подходов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

## **2.2. ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ**

Теория стоимости сформулировала четыре основных фактора, влияющих на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов недвижимости в процессе ее функционирования.

Основные принципы оценки недвижимости объединены в четыре группы:

- Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.
- Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта.
- Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды.
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

### ***Принципы, основанные на представлениях собственника о полезности объекта.***

Процесс создания стоимости ориентирован на получение будущих выгод. Рыночная стоимость недвижимости не эквивалентна цене приобретения объекта в прошлом или производственным издержкам на ее создание; ее величина отражает представления участников рынка о будущих выгодах от ее приобретения.

Для владельца недвижимости личного пользования стоимость зависит главным образом от ожидаемых преимуществ в результате владения этой недвижимостью. Стоимость коммерческой недвижимости будет определяться доходом, который она может генерировать в будущем. Ретроинформация об объекте и состоянии рынка имеет значение для интерпретации текущего состояния рынка и прогнозирования рыночных ожиданий.

**Полезность** заключается в способности товара удовлетворять определенные потребности потребителей. Недвижимость обладает различной полезностью для владельца и арендатора. В данном случае полезность принимает форму генерируемых недвижимостью денежных потоков. Влияние полезности на стоимость зависит от потребительских характеристик недвижимости, к которым относят площадь, местоположение, качество ремонта и другие свойства полезности, существенно влияющие на стоимость недвижимости.

**Принцип замещения** утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой. Этот принцип предполагает рациональное поведение участников рынка, не обремененных дополнительными затратами, обусловленными задержкой платежей. Согласно данному принципу, покупатель не заплатит за недвижимость больше, чем за другой объект со сходными потребительскими параметрами. Принцип

замещения признает за покупателями и продавцами право выбора объектов недвижимости с одинаковыми характеристиками.

**Издержки неиспользованных возможностей** – это величина потерь, связанных с упущенной возможностью в результате конкретного выбора. Инвестор, принимая соответствующее решение, отказывается от других возможностей приложения капитала. Предпочтения конкретного инвестора учитывают его интересы: это либо максимальная доходность при относительно небольшом уровне риска, либо получение надежно прогнозируемой величины доходов на долгосрочной основе. Издержками неиспользованных возможностей для инвестора являются альтернативные инвестиционные варианты, которые оказались более эффективными при сопоставимом уровне риска.

### **Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта**

**Принцип баланса** утверждает, что стоимость недвижимости создается и поддерживается при условии равновесия различных противостоящих и взаимодействующих элементов, таких, как компоненты недвижимости, производственные факторы: земельный участок, рабочая сила, капитал и менеджмент. Необходимое равновесие достигается при оптимальном соотношении земли и других объектов, а вложение дополнительного капитала не сопровождается получением дополнительной выгоды. Принцип баланса проявляется и во взаимосвязи недвижимости и внешней среды.

**Принцип вклада** означает, что стоимость каждой конкретной составляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента в недвижимости.

Фактически понесенные собственником расходы по преобразованию недвижимости могут сопровождаться изменением ее стоимости как в большую, так и в меньшую сторону, либо не изменять стоимость.

**Принцип рыночного соответствия** предполагает, что недвижимость имеет стоимость при условии, что ее характеристики соответствуют спросу конкретных рынков. Направление использования недвижимости в данном районе должно отвечать спросу по большому спектру факторов, включая экономические обстоятельства, предпочтения владельцев, действующие нормы зонирования и регулирование землепользования и др.

Конкретные рынки также устанавливают стандарт рыночного соответствия. Так, согласно принципу прогрессии, недвижимость с низкой ценой в районе с высокими ценами будет стоить дороже, чем в районе с сопоставимой недвижимостью. Согласно принципу регрессии, недвижимость с высокой ценой в районе с низкими ценами, будет стоить меньше чем в районе с сопоставимой недвижимостью.

**Принцип внешнего фактора** означает, что положительное или отрицательное влияние на стоимость недвижимости могут оказывать внешние по отношению к ней факторы. Обычно факторы, имеющие значение для большого числа объектов (автодороги, другие объекты инфраструктуры), обеспечиваются государством. Если внешние факторы, формируемые государством, оказывают преимущественно положительное воздействие, то отрицательные внешние факторы для владельцев недвижимости возникают, как правило, из-за действий других владельцев.

Недвижимость в большей степени подвергается воздействию внешних факторов по причине ее неразрывной связи с земельным участком. Внешние факторы могут затрагивать как назначение недвижимости, так и ее физические параметры.

К факторам, влияющим на стоимость недвижимости, обычно относят: общественные тенденции, экономическую ситуацию, мероприятия государственного регулирования и экологию. Взаимодействие указанных факторов определяет рыночную стоимость любого объекта недвижимости.

**Социальные факторы**, анализируемые оценщиками, связаны с характеристиками населения. Изучение демографических тенденций предполагает рассмотрение состава населения по возрасту и полу, численности населения, уровня образования, темпов спроса на жилую недвижимость и т. д.

**Экономические факторы** затрагивают основные связи между существующим и будущим спросом и предложением, а также покупательную способность населения. В данном случае оценщики рассматривают такие рыночные характеристики, как занятость, уровень доходов, развитие промышленности, инфраструктуру, уровень цен, а также возможные условия финансирования приобретения недвижимости. Кроме того, к экономическим факторам относят количество и качество существующей недвижимости, возможность создания новых объектов, уровень строительных затрат, рыночные коэффициенты загрузки помещений, динамику арендной платы и ценовой диапазон сходных объектов недвижимости.

**Природные и техногенные экологические факторы**, к которым относят климатические условия, топографию, состояние почвы, токсические загрязнители, препятствия будущего экономического развития природного характера, транспортные системы, природную привлекательность территории, на которой расположена недвижимость.

### ***Принципы, обусловленные влиянием рыночной среды***

Важнейшие факторы, влияющие на стоимость: полезность, дефицит (редкость), потребность и реальная покупательная способность, в процессе своего взаимодействия формируют экономический принцип спроса и предложения. Потребительские свойства товара, объем его предложения, возможности, и потребности покупателей в его приобретении в совокупности формируют спрос и предложение товара в конкретной рыночной ситуации.

Владение и успешное управление недвижимостью обеспечивают инвесторам возможность получения экономической выгоды. Хотя рынки недвижимости отличаются нестабильностью, недвижимость является основным объектом оценочной деятельности, а рынки недвижимости – важной движущей силой экономического развития.

Изменения состояния рынка обусловлены динамикой факторов, влияющих на стоимость недвижимости: природные, экономические, экологические и политические. Характер изменений зависит от активности рынков. Изменения социальных, экономических, политических и экологических факторов влияют на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Задача оценщика состоит в анализе и прогнозировании потенциальных рыночных изменений, существенно влияющих

на стоимость оцениваемого объекта. Однако, в силу изменчивости рыночной ситуации, стоимостная оценка недвижимости проводится на конкретную дату и недолго сохраняет свою обоснованность. Изменение рыночных предпочтений в сфере недвижимости не может быть легко обеспечено соответствующим предложением. Кроме того, физическое, функциональное и экономическое старение зданий снижает их стоимость.

Рассмотрим комплексное влияние на результат оценки общих экономических принципов спроса и предложения, замещения, баланса и внешних факторов.

**Принцип предложения и спроса** предполагает, что цена недвижимости находится в прямой зависимости от спроса и в обратной – от предложения. Указанная зависимость обычно не носит пропорциональный характер. Таким образом, изменение спроса и предложения на какой-либо объект приводит к изменению равновесной цены. Взаимодействие спроса и предложения является следствием взаимодействия участников рынка недвижимости: производителей и потребителей, или продавцов и покупателей.

**Предложение** недвижимости – это количество объектов определенного вида недвижимости, предлагаемых на данном рынке в данный период времени для продажи или аренды по соответствующим ценам, при условии стабильности издержек производства.

**Спрос** в сфере недвижимости – это потребность в приобретении или аренде в данный период времени какого-либо типа недвижимости по ценам данного рынка при условии стабильности численности населения, дохода, будущих цен и предпочтений собственников и пользователей.

**Принцип конкуренции.** Конкуренция возникает между покупателями или арендаторами и является результатом взаимодействия усилий нескольких потенциальных покупателей или арендаторов при заключении сделки. Конкуренция возникает также между продавцами или владельцами недвижимости в процессе взаимодействия усилий нескольких потенциальных продавцов или владельцев недвижимости при ее продаже или сдаче в аренду. Покупатели и продавцы недвижимости нацелены на максимизацию доходов при адекватном уровне риска. Поэтому в условиях рыночной конкуренции каждый объект недвижимости конкурирует не только со всеми другими объектами, пригодными для данного вида использования на конкретном секторе рынка, но и с объектами других сегментов рынка.

**Дефицит** – это фактор стоимости, отражающий текущее или ожидаемое соотношение спроса и предложения на конкретный товар. Ценность дефицитного товара, к которому в полной мере можно отнести недвижимость, в силу ограниченности пригодной к использованию земли, растет не только при увеличении спроса, но даже при его постоянстве. Факторы полезности и дефицита оказывают влияние на стоимость только во взаимодействии друг с другом, так как отсутствие одного из них нивелирует влияние оставшегося.

Под **потребностью** понимают желание покупателя получить определенный товар, удовлетворяющий те или иные жизненные потребности. Потребность, так же, как полезность и дефицит, связана с покупательной способностью.

**Реальная покупательная способность** – это способность конкретного лица или группы лиц функционировать на рынке в качестве покупателя, приобретая товары и услуги за деньги или их эквивалент. Оценка рыночной стоимости недвижимости учитывает способность рынка заплатить за оцениваемый объект.

### ***Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования***

Оптимальное использование недвижимости отражает основное допущение в отношении поведения рынка недвижимости. Рассматривая рыночные факторы, определяющие стоимость недвижимости, оценщик идентифицирует оптимальное использование недвижимости. Подобный анализ играет существенную роль при определении стоимости недвижимости, поскольку он определяет место объекта на рынке с позиции альтернативных вариантов использования земли на конкретную дату. Таким образом, рыночная стоимость или цена, которую покупатель готов заплатить, а продавец готов принять за недвижимость, базируется на представлении оценщика о наиболее выгодном использовании земельного участка или зданий. Несмотря на то, что свободные и застроенные земельные участки имеют тенденцию к оптимальному использованию, заключение оценщика об оптимальном использовании недвижимости может не совпадать с текущим использованием. Поскольку вариант использования земли может быть ограничен существующими строениями, оптимальное использование определяют и для земельного участка как условно свободного, и для недвижимости в целом. Сформулированный вариант оптимального использования недвижимости базируется на комплексном анализе рыночных условий и тенденций.

### **2.3. ДАТА ОЦЕНКИ**

Согласно федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015. №297 п.8 датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

В данной оценке стоимость объекта оценки определяется на 25 июля 2019 года, что совпадает с датой осмотра.

### **2.4. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Оценка проводилась для полных прав собственности на имущество. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п. Очевидно, что эта общепринятая трактовка полного права собственности не может быть полностью применена в настоящей оценке в связи с законодательством, регулирующим право собственности в России. Тем не менее, понятие права собственности, определенное подобным образом, расценивается мной как наиболее подходящее для целей моей оценки.

## 2.5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.5.1. Особенности развития рынка недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Развитие рынка недвижимости определяется:

- экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такое обстоятельства возникают достаточно редко;

- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. В состоянии застоя находятся районы, зависящие от одной отрасли промышленности, что может привести к быстрой дестабилизации на рынке недвижимости в этих районах в условиях структурных изменений в экономики.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов.

Факторы, воздействующие на рынок недвижимости:

- нормативные акты регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

Общэкономическая ситуация:

- производство национального дохода;
- объем промышленного производства;
- занятость трудоспособного населения;
- ставки доходности финансовых активов;
- платежные баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- притоки капитала;

Так же все факторы, определяющие развитие того или иного сегмента рынка недвижимости, изменения цен и арендных ставок на нем, подразделяются на внутренние и внешние по отношению к рынку.

Внутренние факторы - это закономерности функционирования и развития данного сегмента, его взаимодействия со смежными сегментами рынка недвижимости, определяющие характер протекания циклов и перехода между фазами (стадиями) развития рынка.

Внешние факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на три группы отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- Факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.



## 2.5.2. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

*Источник информации:*

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)

**Производство ВВП.** Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I полугодии 2019 г. - 104,0%.

По данным обследования деловой активности в июле 2019 г., в котором приняли участие 549 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. - 1645,9 млрд рублей.

**Растениеводство.** Под урожай 2019г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 46,8 млн гектаров, подсолнечник - на 8,5 млн, сахарная свекла - на 1,1 млн, картофель - на 1,3 млн, овощи – на 0,5 млн гектаров.

Площади зерновых и зернобобовых культур увеличились по сравнению с посевами под урожай 2018 года на 0,3 млн гектаров (на 0,6%), пшеницы - на 0,8 млн гектаров (на 3,0%). Увеличились также площади подсолнечника - на 399 тыс. гектаров (на 4,9%), сахарной свеклы - на 19 тыс. гектаров (на 1,6%). Площади картофеля и овощей сократились на 44 тыс. гектаров (на 3,4%) и на 1 тыс. гектаров (на 0,1%) соответственно.

**Животноводство.** На конец июня 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,2 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,1 млн (на 0,4% меньше), свиней - 25,5 млн (на 4,3% больше), овец и коз - 25,3 млн (на 4,2% меньше), птицы - 563,0 млн голов (на 1,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,9% поголовья крупного рогатого скота, 11,5% свиней, 45,5% овец и коз (на конец июня 2018 г. – соответственно 42,2%, 12,8%, 45,6%).

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 3542,8 млрд рублей, или 100,1%.

**Стройки.** В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2019 г. (с уточнениями на 1 июля 2019 г.), выделены ассигнования в размере 671,7 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 649,2 млрд рублей, на строительство 1403 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 335 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 387 объектов, намеченных к вводу в 2019 г., введено в эксплуатацию 15 объектов, из них - 11 на полную мощность, 4 объекта - частично.

**Грузовые перевозки.** В I полугодии 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2823,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1307,3 млрд, автомобильного - 127,1 млрд, морского - 17,4 млрд, внутреннего водного - 26,1 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1342,5 млрд тонно-километров.

**Пассажиروоборот транспорта** общего пользования в I полугодии 2019 г. составил 258,8 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 58,0 млрд, автомобильного - 55,5 млрд, воздушного - 145,0 млрд пасс.-километров.

**Оборот розничной торговли** в июне 2019 г. составил 2731,1 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 15687,6 млрд рублей, или 101,7%.

Оборот общественного питания в июне 2019 г. составил 134,9 млрд рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. - 762,2 млрд рублей, или 105,2%.

В июне 2019 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 824,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. - на 4894,2 млрд рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в I полугодии 2019 г. составил 20,7% (в I Оборот оптовой торговли. В июне 2019 г. оборот оптовой торговли составил 6781,3 млрд рублей, или 97,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,0% оборота оптовой торговли. полугодии 2018 г. - 21,1%).

В июне 2019 г. зарегистрировано 23,1 тыс. организаций (в июне 2018 г. - 26,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 77,3 тыс. (в июне 2018 г. - 44,3 тыс. организаций).

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,6%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,1% (в июне 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,2%). В июне 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,5% (в июне 2018 г. - выросли на 0,4%).

**Доходы федерального бюджета** в январе-мае 2019 г. составили 39,4% от объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов" от 29.11.2018 № 459-ФЗ.

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-мае 2019 г. составили 290,8 млрд рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 4,4%. Дефицит федерального бюджета в январе-мае 2019 г. сложился в сумме 1283,3 млрд рублей.

В январе-мае 2019 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 8290,8 млрд рублей (88,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 494,8 млрд рублей (5,3%), местных - 85,2 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 479,5 млрд рублей (5,1%).

В I полугодии 2019 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 28398,9 млрд рублей и увеличился на 4,6% по сравнению с I полугодием 2018 года.

**Денежные расходы** населения в I полугодии 2019 г. составили 27834,3 млрд рублей и увеличились на 6,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 23690,9 млрд рублей, что на 6,1% больше, чем в I полугодии 2018 года. За этот период сбережения населения составили 564,6 млрд рублей и уменьшились на 37,1% по сравнению с I полугодием 2018 года.

**Реальные денежные доходы**, по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,5%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 0,4%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,2%, в I полугодии 2019 г. по сравнению с I полугодием 2018 г. снизились на 1,3%.

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 г., по оценке, составила 49840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в I полугодии 2019 г. - на 7,0%.

### 2.5.3. Основные показатели социально – экономического развития г.Москвы

*Источник информации:*

[https://mtuf.ru/files/documents/dep\\_econom\\_def/socsituation/soc\\_situation\\_01april2019.pdf](https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01april2019.pdf)

Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2019 года составила 12630,3 тыс. человек.

Численность рабочей силы в январе-марте 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7270,9 тыс. человек, в их числе 7180,8 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 90,1 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение марта 2019 года признано безработными 6,0 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,6 тыс., или на 12%).

Численность трудоустроенных безработных в марте 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,4 тыс. и составила 2,4 тыс. человек.

К концу марта 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 30,6 тыс. человек имели статус безработного.

На конец марта 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0.4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в марте 2019 года составил 99,0% к марту 2018 года.

Индекс потребительских цен в марте 2019 года составил – 100,3%. На продукты питания индекс составил – 100,8%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,0%. Индекс потребительских цен: март 2019 г. к декабрю 2018 г.– 101,9% (Справочно: февраль 2018г. к декабрю 2017 г. – 100,9%).

В марте 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 22 888 руб. 73коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 12 марта 2019 г. № 181-ПП, составила – 16 087 рублей, для трудоспособного населения – 18 376 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2018 г. – 18 781 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за февраль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 85370 рублей и увеличилась по сравнению с февралем 2018 года на 5,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2019 года составила 100,4% к уровню февраля 2018 года.

За январь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 612 или 34,7% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 201300,6 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2019 года составила 16023,7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1326,6 млрд. рублей или 8,3% (на 1 февраля 2018 года – 5,6%. на 1 января 2019 года – 8,6%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец января 2019 года составила 23985,9 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 17,1 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 февраля 2018 года – 0,1%. на 1 января 2019 года – 0,2%).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2019 года составила 15419,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 748,6 млрд. рублей или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2018 года – 5,3%. на 1 января 2019 года – 4,7%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2019 года, суммарная задолженность составила 264,8 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 апреля 2018 года в 4,5 раза, по сравнению с 1 марта 2019 года - на 7%.

### 2.5.4. Предложения рынка производственно-складской недвижимости города Москвы

Таблица 2

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
1	Продается напрямую от СОБСТВЕННИКА производственное помещение площадью 973 м2. Вся территория окружена забором, есть пропускной пункт и автоматические ворота для въезда/выезда автомобилей. Отличная транспортная доступность. Ближайшие станции метро: Лихоборы, Водный стадион, Верхние Лихоборы. Техническое состояние: хорошее. Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Здание расположено на земельном участке площадью 11 224 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: объекты размещения складских предприятий. Вид права на земельный участок: долгосрочная аренда (49 лет). Документы по запросу.	973	150 000 000	154 162	г.Москва, Лихоборская наб, 5Ас2	м. Лихоборы	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_973_m_1462274530">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_973_m_1462274530</a>
2	Здание действующего автотехцентра, арендатор с 2009 года. Стабильный доход от 150 т.р. в месяц, подтверждается с 2005 года. Одноэтажное здание 2000 года постройки. Электричество. Договор аренды з\у с ДГИ до 2055 года. Обременений на здание и участок нет. Один собственник. Потолки от 3,5 м до 5,4 м. В данный момент ведется работа по получению документации по увеличению площади и этажности. Не ППА	196	24 000 000	122 449	г.Москва, ул Римского-Корсакова	м. Отрадное	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_196_m_1260377538">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_196_m_1260377538</a>
3	м. Отрадное, 10 минут транспортом, Нововладыкинский проезд, д.1 корп.4. Предлагается Автотехцентр, состоящий из 3-х строений общей площадью 2690 кв.м, и расположенный на огороженном асфальтированном участке площадью 9 970 кв.м. Объект находится в 5-ти минутах пешком от ст. Окружная (МЦК). Строения в собственности, земельный участок в аренде до 2059 года. 2 теплых бокса с	2690	155 000 000	57 621	г.Москва, Нововладыкинский проезд д.1 к.4	м. Владыкино	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2690_m_1602430120">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2690_m_1602430120</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	высотой потолков Н=7,5 м, наливные полы, ямы для ремонта и обслуживания грузового и легкового автотранспорта, камеры для покраски и мойки автотранспорта, офисы, склады, клиентская зона Разрешенная электрическая мощность 200 кВт. Все коммуникации: тепло, вода, канализация.						
4	Отличное помещение под энергоемкое производство. Площадь позволяет совместить производство с офисом, шоу-румом, магазином, складом и т.п. Теплое, светлое, с большими окнами и высокими потолками. Большие мощности. Сетка колонн 6х9 м. Два входа - основной и пожарный. Грузовые лифты, с/у на этаже. На первом уровне к грузовому лифту подходят еврофуры. Помещение оснащено спринклерной системой пожаротушения с датчиками задымления и мерцания. Хорошая транспортная доступность для персонала и транспорта.	1 480	45 000 000	30 405	г.Москва, Автомоторная ул., 1/3	м. Окружная	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598/</a>
5	Продажа кирпичного производственно-складского здания с офисными помещениями на территории производственного комплекса (пропускная система). На 1 этаже основной цех - 500 кв.м., высота потолков - 5,07 м, большие ворота, грузовой лифт. На 2 этаже складские помещения, высота потолков - 3,60 м. Вспомогательные помещения: кабинеты, комнаты для персонала, подсобки, с/у, душевые, 4 мокрые точки. Есть подвал - 219 кв.м., высота потолков - 3,60 м. Коммуникации: электричество, отопление, вода, вентиляция. Огороженная территория (возможно отмежеваться от завода и организовать собственный въезд со стороны МКЖД "Окружная", 2 м/п), проезд через КПП, заасфальтированные дороги. Земельный участок оформлен в долгосрочную аренду. Возможен торг. Не работаем с агентствами.	2424	52 000 000	21 452	г.Москва, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 58	м. Окружная	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171034176/">https://www.cian.ru/sale/commercial/171034176/</a>
6	Продаётся производственный комплекс состоящий из: 1.Производственное здание, 2-х этажное, общей площадью 3 258,8 кв. м. 2.Производственное здание, 1 этажное, общей площадью 1 948,4 кв. м. 3. Земельный участок общей площадью 12 822 кв. м,	5207	148 300 000	28 481	г.Москва, ул Чермянская 5	м. Бибирево	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-211738899">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-211738899</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>— 1 км от метро Бибирево.  — Хорошая транспортная доступность (как для автотранспорта, так и для персонала)  — Асфальтированная территория  — Офисные помещения в здании  — Возможен заезд малотоннажного транспорта в производственно-складское здание (ворота на 0 уровне)  — Высокие потолки (6 метров)  — Отсутствие колон (площадь open space)  Идеально подходит под различные виды производств: металлообработка, мебельное производство, пищевое производство  Выплачивается комиссия агентам!  Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном настоящим ФЗ-127 О несостоятельности (банкротстве)</p>						
7	<p>Предлагается на продажу производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ул.Поморская, д.15. Складской комплекс общей площадью 1982 кв.м. расположен на внутренней стороне, в непосредственной близости к Алтуфьевскому шоссе . Объект расположен между МКАД и Ж/Д кольцом, что обуславливает доступность грузового транспорта в любое время суток . На продажу предлагается 4 здания и участок земли 0,98 Га (правильной прямоугольной формы) Строение 1. Административное здание, общей площадью - 204 кв.м. Строение 2. Склад, холодный, общей площадью - 309 кв.м. Строение 3. Склад, отапливаемый, общей площадью - 945 кв.м. Строение 4. Ангар, холодный, общей площадью - 451 кв.м. Строение 5. Склад, холодный, общей площадью - 73 кв.м. Территория с отдельным въездом , имеющая бетонное ограждение по всему периметру земельного участка. Все коммуникации подведены . Высота потолков - 4,5 - 5,5 м. Электрическая мощность - 300 кВт. Коммерческие условия Общая площадь - 1 982 кв.м. Стоимость комплекса - 98 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения производственно-складского комплекса на ул. Поморская. * Указанные коммерческие условия не</p>	1982	98 000 000	49 445	г.Москва, ул Поморская, 15	м. Отрадное	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-188618089">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-188618089</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1982.00						
8	Продается производственно-складской комплекс. Общая площадь объектов на земельном участке (12093,2 кв.м), площадь земельного участка 1,63 Га. Имеются арендаторы, автосервис, склады и т.д. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения, по документу: участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов, Категория земель: Земли населённых пунктов	12093	559 999 999	46 308	г.Москва, Алтуфьевское шоссе, 31Б	м. Отрадное	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-187657767">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-187657767</a>
9	Продажа производственно-складского здания в Северном округе в Головинском районе. Здание разноэтажное 2-х уровневое с ЖБ перекрытиями. Коммуникации городские, электричество 460 квт. Территория огорожена и охраняется, Земельный участок в долгосрочной аренде.	4 000	145 000 000	36 250	г.Москва, Северный округ, Головинский район	м. Водный стадион	<a href="https://zдание.moscow/prodazha/proizvodstvo-sao/355">https://zдание.moscow/prodazha/proizvodstvo-sao/355</a>
10	Продается одноэтажное здание под склад, производство, автомастерскую и т.п. Здание находится в промзоне на охраняемой территории, Вода, канализация, электричество, подъезд грузового транспорта. 1980 г. постройки, кирпич, ЖБ перекрытия, 5 входов, высота потолка 3.8 м. Здание состоит из двух частей, примыкающих друг к другу длинными сторонами (по схемам БТИ). Долевой договор аренды земельного участка.	410	41 000 000	100 000	г.Москва, СЗАО, промзона		<a href="https://zдание.moscow/prodazha/zdanie-sklad-proizvodstvo-moskva/101">https://zдание.moscow/prodazha/zdanie-sklad-proizvodstvo-moskva/101</a>
11	Продается складской комплекс в ВАО Москвы. На территории комплекса расположено 6 одноэтажных зданий. Склады не отапливаемые, административное здание с отоплением, водой и канализацией. Выделенная мощность 300 кВт. По границе участка проходят все коммуникации и есть возможность согласовать ТУ, включая газ, на подключение ко всем зданиям. Архитектурные ограничения для застройки земельного участка в высоту на 75 метров. Территория комплекса огорожена и охраняется. Земельный участок в долгосрочной аренде у города.	6 000	190 000 000	31 667	г.Москва, ВАО		<a href="https://zдание.moscow/prodazha/skladskoy-kompleks-moskva/93">https://zдание.moscow/prodazha/skladskoy-kompleks-moskva/93</a>
12	Продаётся производственно-административное здание на востоке Москвы. Здание 4-х уровневое с помещениями со 2-м светом, что	5700	130 000 000	22 807	г.Москва, ВАО, Шоссе Интузиастов		<a href="https://zдание.moscow/prodazha/proizvodstvenno-administrativnoe-390000">https://zдание.moscow/prodazha/proizvodstvenno-administrativnoe-</a>



№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>создает производственно- складскую зону с высотой потолка 12 м. Общая площадь производственных помещений 3400 кв.м. Заезд грузового транспорта в производственно- складскую зону здания. В здании есть административная часть, состоящая из офисного блока площадью 1400 кв.м, а также подсобных помещений свободного использования и технологических помещений 1000 кв.м. Все коммуникации, в том числе отопление, городские, разрешённая электрическая мощность 500 квт. Здание занимает участок размером с пятно застройки и прилегающую погрузочно-складскую территорию площадью 2 сотки. Земля в муниципальной собственности. К зданию удобный подъезд транспорта по шоссе Энтузиастов, пешая доступность от метро для сотрудников, возможность пользования грузовой ЖД веткой.</p> <p>По объекту НЕ ведутся судебные разбирательства и отсутствуют неурегулированные вопросы.</p>						zдание-vao/205
13	<p>Продажа имущественного комплекса в Бутырском районе СВАО г. Москвы в 5 минутах пешком от новой (действующей) станции метро Бутырская.</p> <p>Комплекс состоит из производственно- складских строений капитального и ангарного типа со всеми коммуникациями и боксов на огороженной асфальтированной территории. Общая площадь строений около 2800 кв.м. Участок 0,63 Га в аренде до 2025 года.</p>	2800	150 000 000	53 571	г.Москва, СВАО, Бутырский район	м. Бутырская	<a href="https://zдание.moscow/prodazha/imushchestvennyy-kompleks-butyrskaya/612">https://zдание.moscow/prodazha/imushchestvennyy-kompleks-butyrskaya/612</a>
14	<p>Продается здание многофункционального назначения (торгово-офисно-складское) в СВАО Москвы, недалеко от Алтуфьевского шоссе, на границе с САО.</p> <p>Транспортная доступность, для персонала можно добираться на пригородной электричке Савеловского направления.</p> <p>Описание:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Этажность 5 основных этажей и 1 техэтаж</li> <li>•Общая площадь 6700 кв.м.</li> <li>•Первый этаж 1640 кв.м., из них выставочный зал 640 кв.м.</li> <li>•Участок 60 соток, в долгосрочной</li> </ul>	6700	490 000 000	73 134	г.Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе		<a href="https://zдание.moscow/prodazha/mnogofunkcionalnoe-zdanie-altufevskoe-shosse/906">https://zдание.moscow/prodazha/mnogofunkcionalnoe-zdanie-altufevskoe-shosse/906</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>аренде.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Входных групп: 6 (2 основные и 4 вспомогательные)</li> <li>•Ворот на въезд внутрь: 4.</li> <li>•Высота потолков: 3,5-5 м.</li> <li>•Лифты: 2 (1 грузо-пассажирский и 1 пассажирский), плюс дополнительный подъемник.</li> <li>•Электрические мощности: 250-500 кВт (в зависимости от потребностей).</li> <li>•Автостоянка на территории: до 85 м/мест.</li> <li>•Готовность - 1-й этаж с отделкой, остальные под отделку.</li> </ul> <p>Разрешенное использование: объекты размещения предприятий по ремонту и техобслуживанию общественных и личных транспортных средств, объекты размещения организаций общественного питания.</p> <p>Текущее использование - свободно, готово к эксплуатации.</p> <p>Может быть интересно под шоурум с офисом-складом, офис продаж, автотехцентр или автосалон, пищевое или другое производство, мотель, медцентр с каретами скорой помощи.</p>						
15	<p>Продается часть склад 1 776 кв.м на Восток Москвы, ВАО. Ближайшее метро Семеновская.</p> <p>Высота потолков от 8 м. Полы - стяжка. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне.</p> <p>Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 6.00 т/м2.</p> <p>Отапливаемый, естественная вентиляция, канализация, объект под охраной.</p>	1 776	84 999 360	47 860	г.Москва, ВАО, р-н Преображенское, ул. Ибрагимова, вл31А	м. Семеновская	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174145256/">https://www.cian.ru/sale/commercial/174145256/</a>
16	<p>Участок 10 000 кв.м. (долгосрочный договор аренды). Офисно-складское нежилое Здание общей площадью 9310, 0 кв. м., (наземная площадь 6528, подземная 2781, назначение офисно-торговое). Строение 2. Складское нежилое Помещение общей площадью - 483,1 кв.м., находящееся в одноэтажном здании 4. Строение 5 Проходная - 180,3 кв.м., находящееся в 2-х этажном здании 5. Строение 6 Гараж - 54,8 кв.м., находящееся в одноэтажном здании. Земельный участок 10 000 кв.м.- долгосрочный договор аренды. Складской комплекс имеет РАЗРЕШЕНИЕ ОАО МОЭК на выделенную электрическую мощность - единовременная 300 кВт. Теплоснабжение и водоснабжение. Средняя высота потолков 4,36 метров.</p>	9900	330 000 000	33 333	г.Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Складочная ул., 15А	м.Марьино	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176646343/">https://www.cian.ru/sale/commercial/176646343/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
17	<p>Продается прекрасное двухэтажное производственно- складское помещение с офисными кабинетами по ул 1-й Варшавский проезд д. 1А стр. 5. Кирпичное, отдельно стоящее здание построено в 1958 году. Общая площадь 2 180 кв.м. Шесть больших производственных цехов: 544+310+290+180+175+55кв.м, высота потолков от 5,1 до 6 м. На первом этаже 17 вспомогательных помещений: кабинеты, подсобки, комнаты персонала, душевая, два сан узла, тех помещения. В цехах 5 ворот с автомеханическим подъемом и 5 запасных выходов. На втором этаже 6 кабинетов и санузел с душевой комнатой. Нежилое помещение расположено на арендуемом у города земельном участке, площадью 5 350 кв.м. Категория земли: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: участки смешенного размещения производственных объектов различного вида. Кадастровый (условный) номер: 77:05:0005003:5939. Все коммуникации- центральные. Здание расположено в промышленной зоне юга Москвы. Огороженная территория, проезд через КПП, заасфальтированные дороги. Документы готовы к сделке. В договоре купли-продажи указываем полную стоимость. Удобное транспортное сообщение по Каширскому и Варшавскому шоссе, до центра и до МКАД 8 км, а до м. Варшавская и ж/д станции Коломенское 600 м. В настоящий момент здание не эксплуатируется.</p>	2 180	52 700 000	24 175	г.Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский проезд, 1АС5	м.Варшавская	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152359732/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152359732/</a>
18	<p>Продается часть производственное помещение 2 154 кв.м на Северо-Восток Москвы, СВАО. Ближайшее метро Алтуфьево. Высота потолков от 8 до 11 м. Полы - стяжка. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне. Блок находится на 2 эт. Нагрузка на пол 5.00 т/м2. На объекте есть крановые устройства: кран-балки 2 шт - 3 т. Отапливаемый, естественная вентиляция, канализация, 150 кВт, объект под охраной, бесплатный въезд.</p>	2 154	64 999 104	30 176	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС15	м.Динамо	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163896305/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163896305/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
19	Продается 5-ти этажное здание производственно- складского комплекса- высота потолка 12м, и офисами- общей площадью 5700 кв.м с парковкой 240 кв.м. Здание в отличном состоянии, все коммуникации, центральное отопление. Есть 3 мостовых крана, железнодорожная ветка, с возможностью загружать вагоны на собственной территории, трансформатор 630 кВт, 400 м до ст. метро Шоссе Энтузиастов и съезд на 4-е транспортное кольцо. В собственности более 15-ти лет.	5700	140 000 000	24 562	Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 8С2	м.Шоссе Энтузиастов	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169124557/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169124557/</a>
20	Максим. Комп. ОСЗ, Под склад, возм. увелич. площ. до 17000 м2, с офис. помещ., отоплив., выс. потолка до 12 м, огорож. терр., охрана, парковка 60 м/мест, зем. уч-к 1 Га в ар. Продается офисно-складской комплекс, г. Москва, Дмитровское ш., 102 А, В класс. Общая площадь 1-2-этажных зданий - 6130 м. кв. Общая площадь земельного участка 90 соток. Парковка - 60 м/м. На территории находится трансформаторная подстанция с двумя понижающими трансформаторами по 630 кВа каждый. Разрешенная единовременная мощность 500 кВа. Максимально рабочая мощность 1100 кВа. Имеется Тепловой пункт с питанием от городской линии. Разрешенная тепловая нагрузка 1,3429 Гкал/час. Имеется воздушное отопление. Водопровод и канализация. Имеется водопроводный ввод из двух труб, одна на хозяйственные нужды, другая на пожаротушение. Существует канализационная городская сеть. Фундамент: 1 200 кв м расчётная нагрузка 3,5 тонны/м 2, фундамент не армированная бетонно-асфальтовая плита (нагрузка около 1,2 т/м 2). Земельный участок в долгосрочной аренде. Все строения в собственности. Удобный съезд/выезд с Дмитровского шоссе. Близость к МКАД. Возможность подъезда для крупного транспорта.	6000	129 000 000	21 500	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 102АС8	м. Петровско-Разумовская	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179673900/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179673900/</a>
21	15 мин пешком от метро Алтуфьево, производственно-складское здание, 2154 кв.м, смешанная планировка: на 1-м этаже склад, высота потолка 8-11 м, установлены кран-балки 1тн и 3 тн, на 2-м этаже офисное помещение и помещения под складское хранение, мощность 150 кВт, . отопление, канализация и водоснабжение	2154	64 900 000	30 130	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79	м.Алтуфьевское	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/177609029/">https://www.cian.ru/sale/commercial/177609029/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	центральные, земельный участок под зданием 10 соток и прилегающая территория 315 кв.м в аренде на 49 лет с 2001г., категория земли: земли промышленности, охраняемая территория, удобный заезд с Алтуфьевского ш.						
22	<p>Помещение под склад либо производство 2000 метров . На втором этаже . Помещение тёплое и отапливаемое . Помещение с пандусом , свободной планировки , без колонн , с окнами . Нагрузка на пол 400 кг на метр . Пол антипыль . Высота потолков 3.8 метров . Лифты установим под арендатора по договоренности . Помещение общей площадью 3117 метров общей площадью . Ставка 3500 рублей метр в год . В ставку входит ( НДС и коммунальные платежи )</p> <p>Электричество оплачивается отдельно по приборам учета . Есть офисные блоки разной площади от 26 метров до 500 метров . Въезд платный . Машины категории В ( до 1500 кг грузоподъемности ) -200 рублей первый час последующие по 100 рублей . Машины категории С ( до 5000 кг ) - 500 рублей первый час и 250 рублей последующие . Постоянные пропуска на месяц 4500 и 6000 рублей соответственно . Все цены с НДС . При большом авто-трафике арендаторам предоставляются существенные скидки .Режим работы комплекса 24 / 7 . Условия и ставка обсуждаются . Возможны арендные каникулы .</p>	2000	583 334	292	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1	м.Отрадное	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179637641/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179637641/</a>
23	Сдаётся отличное помещение в производственном здании Московского завода Спринт. Круглосуточный доступ. Габариты лифтов: ширина 1900 глубина 3000 высота 2200, грузоподъёмность 2т.	882,9	353 160	400	Москва, САО, р-н Головинский, Автомоторная ул., 1/3	м.Лихоборы	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/171346282/">https://www.cian.ru/rent/commercial/171346282/</a>
24	Прямая длительная аренда от собственника. Сдается территория бывшего авторизованного технического центра Мерседес. Весной был выполнен капитальный ремонт под автосервис. Помещение оборудовано большими подъемными воротами под фуру. Построены профессиональные ямы с канализацией. Имеется зона приемки и ожидания с хороши ремонтом. Также автотехцентр имеет учебные классы, офисную часть, бытовой блок с раздевалкой и душевыми ,складскую зону ,покрасочную камеру. Все было	2700	1 809 000	670	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Нововладыкинский проезд, 8Б	м.Окружная	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/167641569/">https://www.cian.ru/rent/commercial/167641569/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	сделано по европейским стандартам. Коммуникации все центральные. Отдельная территория площадью 1 Га качественно заасфальтирована. Площадь сдается в одни руки с возможностью субаренды. Возможно использовать :под автосервис, автосалон ,подразделение транспортной компании , под любое производство, под склады ,под таксомоторный парк . Также подойдет под торговлю строительными материалами, возможно продуктами, техникой и оборудованием . Рассмотрим все предложения .						
25	Сдается помещение под пищевое производство, общей площадью 463 м2. Расположено на втором этаже производственно-складского комплекса. Круглосуточно охраняемая территория. Имеется подъемник грузоподъемностью 1.5 т. Электрическая мощность 100 кВт. УСН.	463	250 792	542	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 29	м.Окружная	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/173966079/">https://www.cian.ru/rent/commercial/173966079/</a>
26	Помещение под склад либо производство 1500 метров . На втором этаже . Помещение тёплое и отапливаемое . Помещение с пандусом , свободной планировки , без колонн , с окнами . Нагрузка на пол 400 кг на метр . Пол антипыль . Высота потолков 3.8 метров . Лифты установим под арендатора по договоренности . Помещение общей площадью 3117 метров общей площадью . Ставка 3500 рублей метр в год . В ставку входит ( НДС и коммунальные платежи ) Электричество оплачивается отдельно по приборам учета. Есть офисные блоки разной площади от 26 метров до 500 метров . Въезд платный . Машины категории В ( до 1500 кг грузоподъемности ) -200 рублей первый час последующие по 100 рублей . Машины категории С ( до 5000 кг ) - 500 рублей первый час и 250 рублей последующие . Постоянные пропуска на месяц 4500 и 6000 рублей соответственно . Все цены с НДС . При большом авто-трафике арендаторам предоставляются существенные скидки .Режим работы комплекса 24 / 7 . Условия и ставка обсуждаются . Возможны арендные каникулы .	1500	437 500	292	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1	м.Отрадное	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179631787/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179631787/</a>
27	Предлагается теплый склад на первом этаже, в шаговой доступности от метро Владыкино. Высота потолка 6 метров., Москва, Северо-Восточный	1000	500 000	500	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный	м.Владыкино	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/178952560/">https://www.cian.ru/rent/commercial/178952560/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	административный округ, Сигнальный проезд 16, м. Владыкино, сдается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1000 кв.м., 1/1 этаж				проезд, 16		
28	Отличное теплое производственное помещение 1000 кв.м, с потолками 12 м, прекрасная транспортная доступность., Москва, Северо-Восточный административный округ, Алтуфьевское шоссе 27А, м. Окружная, сдается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1000 кв.м., 1/1 этаж	1000	550 000	550	Москва, СВАО, Алтуфьевское шоссе 27А	м.Окружная	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179423507/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179423507/</a>
29	АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ!! 500 руб. кв.м/ месяц! Самое выгодное предложение в районе! Помещение на первом этаже предусматривает размещение автосервиса для грузовых а так же легковых автомобилей!! Количество въездных ворот три! Так же в помещении много дополнительных боксов по 20-40 кв. м.!! на территории есть автомойка!! Для грузовых автомобилей 2 бокса, для легковых 1 (на несколько автомобилей)! Въезд на территорию бесплатный, большая огороженная территория 1,38 га. Так же есть офисное 4х этажное здание с хорошим ремонтом! Покажу в любое удобное время!	1523	761 500	500	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 31	м.Окружная	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/175039551/">https://www.cian.ru/rent/commercial/175039551/</a>
30	Прямая аренда, долгосрочный договор. Производственное помещение 1800 м2. Одни ворота в 0. Огороженная территория. Въезд бесплатный. Отапливаемое помещение. Пол бетонный. Рабочая высота потолка 8-9 метров. Предоставляются электрические мощности до 500 кВт. Вода, канализация в помещении. 400 м2 офисные помещения раздевалки, комната отдыха, столовая, комната охраны, душевая. Помещение идеально под склад КРУПНОГАБАРИТНОГО ОБОРУДОВАНИЯ, ОБЪЕМНЫХ И ГАБАРИТНЫХ КОНСТРУКЦИЙ, СТРОЙМАТЕРИАЛОВ, Автозапчастей. Рассмотрим пищевое производство. Парковка, стоянка. Прямая аренда. Коммерческие условия: стоимость аренды 5.740 руб/м2/год с НДС. Электроэнергия оплачивается по факту потребления. Коммунальные платежи по счётчику.	1800	870 000	483	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ильменский проезд, 4С6	м.Лихоборы	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168397048/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168397048/</a>
31	СК "Отрадный 60000" класса С. Аренда складских помещений площадью от 300 до 2,000 м2.	2000	1 000 000	500	Москва, Сигнальный проезд, 16	м.Владыкино	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163108023/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163108023/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	стоимость метра 6,000 руб. в год, возможен торг. . Складское здание "Отрадный 60000" расположен по адресу: Москва, Сигнальный проезд, 16 строение 2. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.				строение 2		
32	Помещение под склад либо производство 1000 метров . На втором этаже . Помещение тёплое и отапливаемое . Помещение с пандусом , свободной планировки , без колонн , с окнами . Нагрузка на пол 400 кг на метр . Пол антипыль . Высота потолков 3.8 метров . Лифты установим по договоренности . Помещение общей площадью 3117 метров общей площадью . Ставка 3500 рублей метр в год . В ставку входит ( НДС и коммунальные платежи ) Электричество оплачивается отдельно по приборам учета . Есть офисные блоки разной площади от 26 метров до 500 метров . Въезд платный . Машины категории В ( до 1500 кг грузоподъемности ) -200 рублей первый час последующие по 100 рублей . Машины категории С ( до 5000 кг ) - 500 рублей первый час и 250 рублей последующие . Постоянные пропуски на месяц 4500 и 6000 рублей соответственно . Все цены с НДС . При большом авто-трафике арендаторам предоставляются существенные скидки .Режим работы комплекса 24 / 7 . Условия и ставка обсуждаются . Возможны арендные каникулы .	1000	291 667	292	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1	м.Владыкин о	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179629337/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179629337/</a>
33	Лот 229181 Без КОМИССИИ от Собственника! Предлагается в аренду отапливаемый склад 1000 м2 - Первый этаж, охрана, погрузочно-разгрузочный пандус. Высота потолка 6 м. Охраняемая территория. Хорошее местоположение дает дополнительные преимущества поскольку склад находимся рядом с МКАД и не имеет ограничений по весу для грузового транспорта. Въезд на территорию бесплатный. Так же на территории можно арендовать офисы от 20 м2 до 200 м2 на втором этаже. В каждом помещении существует возможность установки телефона и подключения к Интернет по	1000	423 750	424	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16	м.Владыкин о	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179758969/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179758969/</a>



№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	выделенной линии. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.						
34	Помещение на 1 - этаже, в капитальном кирпичном строении, на территории складского комплекса, высота потолка переменная 4,5 м- 6 м, офис есть-отапливаемый 70 м2, отдельный вход рядом со складом (можно без офиса). Пандус есть, цена указана с НДС. м.Лихоборы рядом, м.Петровско-Разумовская 5 минут на транспорте, 123 автобус. Въезд и электричество оплачивается отдельно. Удобные подъездные пути Дмитровское ш., Алтуфьевское ш., МКАД.	1000	433 333	434	Москва, САО, р-н Головинский, Автомоторная ул., 6	м.Лихоборы	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177069718/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177069718/</a>
35	Сдам Неотапливаемый (холодный), прямая аренда от собственника. Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается. Склад расположен на огороженной и охраняемой территории. Хорошие подъездные пути, есть место для стоянки и разворота большегрузов. Назначение: склад. Транспортная доступность 1-я линия Алтуфьевского шоссе; От метро Отрадное 20 мин пешком или 3 мин на общ. транспорте; Технические характеристики Свободная площадь: 1 378 м2; Два отдельных блока: 527 и 653 м2; Этаж: 1-ый; Высота потолка: 7 м; Пол: бетон; Промышленные ворота: 1 шт., можно расширить (ш 2.35 м, в 2.45 м); Пандус: Есть; Электричество: до 1500 кВт; Все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, пожарно-охранная сигнализация. Коммерческие условия Арендная ставка: 375 руб/м2/в месяц (с НДС); Коммунальные и эксплуатационные расходы: отдельно, по счетчикам. На территории имеются офисы и помещения свободного назначения.	1379	517 125	375	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1	м.Владыкин о	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165951288/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165951288/</a>
36	Сдаётся склад 1200 кв.м, на втором этаже производственно- складского здания. Пол - антипыль, шаг колонн - 6х6 м, высота потолка - 5м, пожарная сигнализация, охрана. Разгрузка с пандуса под еврофуру, два грузовых	1200	630 000	525	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16	м.Владыкин о	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176378268/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176378268/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	лифта на этаж - на 3 и 5 тонн. Электричество по запросу.						
37	Предлагаем в аренду склад на территории офисно-складского комплекса "Аврора". 1-й этаж, потолок высотой 5 м. Ставка аренды включает НДС и коммунальные платежи, кроме электричества. Доступ 24 часа. Парковка - платная. Аренда от собственника! Офисно-складской комплекс "Аврора" расположен в районе "Отрадное"(СВАО): г.Москва, Алтуфьевское ш., д.37. Метро "Отрадное", "Владыкино", 15 минут пешком или 5 минут на транспорте.	1400	641 667	458	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37А	м.Владыкино	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165619610/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165619610/</a>
37	Предлагается складское помещение на 1-ом этаже. Теплый, высота потолка 5,7 м, имеется пандус для разгрузки, с/у в помещении. Цена с НДС, коммунальные платежи, отопление., Москва, Северный административный округ, 2-й Хорошевский проезд вл7, м. Беговая, сдается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1000 кв.м., 1/3 этаж	1000	650 000	650	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, вл7	м.Беговая	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176570010/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176570010/</a>
38	Сдается складское помещение, общей площадью 1260 кв.м. в 10 минутах ходьбы от м. Алексеевская. Подойдет под производство. Высота потолка 13,5 метров. К услугам арендаторов предлагаются офисные пространства от 20 кв. м, в том числе с открытой планировкой, а также производственные помещения и отопливаемые склады. Обеспечение телекоммуникациями: телефония, высокоскоростной доступ в Интернет. Безопасность: пропускная система, круглосуточная охрана территории, видеонаблюдение, все помещения оборудованы пожарной и охранной сигнализацией. Наземная, охраняемая парковка на 1000 машино-мест с возможностью размещения грузового автотранспорта, Москва, Северо-Восточный административный округ, улица Годовикова 9с1, м. Алексеевская, сдается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1260 кв.м., 1/1 этаж	1260	789 000	626	Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Годовикова, 9С1	м.Алексеевская	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/179222308/">https://www.cian.ru/rent/commercial/179222308/</a>
39	Предлагается в аренду помещение свободного назначения, расположенное по адресу Заповедная улица, дом 16 корп.1, стр.2. Основные характеристики Объект расположен в плотном жилом массиве, состоящим из 9-ти, 12-ти и 25-ти этажных домов.	1542	1 542 000	1000	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Заповедная ул., 16к1с2	м.Медведково	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157296320/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157296320/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	<p>Пристройка к жилому дому общей площадью 1 542 кв.м. , в двух уровнях 1-ый этаж - 763 кв.м. , цоколь - 779 кв.м. Исключающая жалобы жильцов крытая разгрузочно-погрузочная зона, парковка на 20 автомобилей у центральной входной группы. Возможность размещения фасадной вывески на высоте 5-ти метров по большому периметру круглой входной группы, возможность круглосуточного режима работы. В непосредственной близости от помещения остановка общественного транспорта. Свободная планировка, под чистовую отделку, электрическая мощность - 300 кВт. Коммерческие условия Общая площадь - 1 542 кв.м. Стоимость аренды - 1 542 000 руб./мес. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно аренды ПСН на Заповедной улице, дом 16. * Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.</p>						
40	<p>Сдается в аренду производственное помещение 2 500 кв.м на Север Москвы, САО. Ближайшее метро Петровско-Разумовская. Площадь не делится. Высота потолков от 3 м. Полы - тех. плитка. Доступные ворота в блоке: 1 шт на нулевом уровне. Свободные к аренде офисы в блоке: 100 кв.мпо цене 9000 руб за кв.м в год. Блок находится на 5 эт. Нагрузка на пол 2.00 т/м2. Отапливаемый, принудительная вентиляция, канализация, 200 кВт, объект под охраной. Помещение подходит под: пищевое производство.</p>	2500	2 458 334	983	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Прянишникова, 23А	м.Петровско - Разумовская	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163897682/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163897682/</a>
41	<p>Сдается здание, общей площадью 2635 кв.м., адрес: метро Войковская, Старопетровский проезд, д.1, стр.9А. Назначение: свободное, производственное, производственно - складское. Три этажа, третий этаж офисная часть (примерно 500 кв.м.). Потолки от 4 до 12 метров. Мощность 200 Квт (возможно увеличение). У здания большая парковка. В здание несколько ворот на нулевой отметке, подъезд фур и большегрузов возможен в круглосуточном режиме. Все коммуникации центральные. Гибкие условия. Возможна облицовка фасада здания силами собственника. Развитая</p>	2635	2 497 980	948	Москва, САО, р-н Войковский, Старопетровский проезд, 9А	м.Войковская	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177265250/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177265250/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Местоположение	Станция метро	Источник информации
	инфраструктура, здание находится на территории офис-делового комплекса. ПА. Арендная ставка 12 000 руб/кв.м./год, включая НДС и эксплуатационные услуги, КП дополнительно. Под производство, сопутствующие виды деятельности, возможно под гостиницу.						
42	Склад 1000 м2, 0,5 км от Третьего Транспортного Кольца. Потолки 6 м, пандус, круглосуточный допуск/режим работы, все коммуникации, пол ровный бетон, отличные подъездные пути для большегрузных машин, доступ 24/7. Прямая аренда. Собственник. Ставка 700 руб/м2/месяц, включая НДС, коммунальные платежи и освещение. ТОРГ.	1000	700 000	700	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	м. Беговая	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159302296/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159302296/</a>
43	В аренду предлагается база общей площадью 1 161,7 м2. 5 доков, 2 грузоподъемника на тонну. Выделенная мощность 75 кВт (возможно увеличение). Высота потолков 8 м. 6 холодильных камер (температурный режим -5/5 ). Полы антипыль. Есть офисные помещения (2 этаж). Отопление автономное на отработанном масле. Территория огорожена и охраняется. Арендная ставка - 775 000 руб./мес, УСН. Аренда на 11 месяцев	1161,7	775 048	667	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ильменский проезд, 11	м.Селигерская	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/176993734/">https://www.cian.ru/rent/commercial/176993734/</a>
44	Сдаем утепленный склад. Температурный режим +18 градусов С. имеется пандус и ровный пол в помещении. На территорию Комплекса два въезда, удобное транспортное сообщение отличные подъездные пути и развязка с ТТК! Площадь находится на первом этаже. Развитая инфраструктура комплекса. Закрытая и охраняемая территория, пропускная система видеонаблюдение. Пешая доступность от двух станций метро. эксклюзивные фото.	1000	690 000	690	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	м. Беговая	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/180320213/">https://www.cian.ru/rent/commercial/180320213/</a>

Рынок производственно-складской недвижимости представлен сравнительно большим количеством предложений.

Цены продажи производственно-складской недвижимости варьируются в диапазоне от 21 500 руб./кв.м. до 154 162 руб./кв.м.

Стоимость аренды производственно-складской недвижимости находится в диапазоне от 292 руб./кв.м. до 1000 руб./кв.м.

В целом на рынке производственно-складской недвижимости существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены

снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее.

В ходе анализа Таблицы, в которой представлена вся выявленная Оценщиком информация в рамках исследования открытых источников, Оценщик сделал выборку тех предложений, которые в дальнейшем могли бы использоваться в качестве аналогов: после анализа предложений по продаже и аренде производственно-складской недвижимости, Оценщик принял решение исключить объекты имеющие крайние стоимостные значения. Оставшиеся в выборке здания и помещения можно использовать в качестве аналогов.

### 2.5.5. Предложения рынка земельных участков под коммерческое строительство Г.МОСКВЫ

Таблица 3

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
1	Проект строительства многофункционального гаражного комплекса площадью 35000 метров на участке 1.2 га. Есть дав съезда . Коммуникации подведены . Есть возможность корректировки ГПЗУ .	12000	59 000 000	4 917	все коммуникации	Москва, СЗАО, р-н Строгино, проезд Проектируемый № 6015	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166784699/">https://www.cian.ru/sale/commercial/166784699/</a>
2	Продается земельный участок 0,95 Га с расположенным на нем административно-производственно-складским комплексом общей площадью 3223 кв. м (8 объектов), все в собственности. Находится в оживленном месте рядом с М. Бибирево, Алтуфьево. Вид разрешенного использования ЗУ: Промышленно-производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства. Размещение технологических парков, технополисов. Участок отлично подходит под строительство логистического центра, производства или организацию оптовой базы. Рядом находится ОАО "Бескудниковский комбинат строительных материалов". Градостроительный потенциал территории составляет 15 000 кв. м. При сохранении существующей застройки можно произвести реконструкцию с новым строительством и увеличить площадь ОКСов на 12640 кв. м.	9600	150 000 000	15 625	все коммуникации	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79БС1	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174691884/">https://www.cian.ru/sale/commercial/174691884/</a>
3	Продается земельный участок в пешей доступности от м.Водный стадион, земельный участок находится в долгосрочной аренде, участок обеспечен всеми инженерными коммуникациями для эксплуатации и строительства, на участке есть капитальные строения в	7100	140 000 000	19 718	все коммуникации	Москва, САО, р-н Войковский, Выборгская ул., 18С2	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167430384/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167430384/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	собственности и полностью эксплуатируются. Идет интенсивная застройка и деловое развитие района. В настоящее время по земельному участку получен ГПЗУ для строительства многофункционального торгового центра высотой (этажностью) до 35 метров. Согласуемая площадь строительства составит не менее 27 000 кв.м.						
4	Продается участок 5419кв.м г.Москва Строгинский б-р. в шаговой доступности 15метров от метро Строгино. Договор аренды до 2044 года с пролонгацией.	5400	120 000 000	22 222	все коммуникации	Москва, СЗАО, р-н Строгино, Строгинский бул.	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157587662/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157587662/</a>
5	Продается земельный участок 1,19 Га с инвест. проектом на строительство офисно-торгового комплекса, дилерского автосалона с офисной частью и паркингом. Участок расположен на первой линии, пройдена экспертиза, получены ТУ на коммуникации. По проекту предполагается строительство до 10000 м2 офисов, 3700м2 - рем.зона автосалона, 1700 - торговая, 500 м2 - мойка, кафе, крытый паркинг на 498 машиномест.	11900	90 000 000	7 563	по границе	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Воровьева	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163600781/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163600781/</a>
6	Продается производственно-складской комплекс из четырех производственно-административных строений общей площадью 800 м2 на участке 13115 м2. Здания в собственности, земля в аренде у города на 49 лет (осталось 47 лет). На участке есть все необходимые коммуникации, Для потенциального покупателя предоставим всю документацию. Собственник - Юридическое лицо.	13000	55 000 000	4 231	все коммуникации	Москва, СВАО, р-н Северный, 1-я Северная линия, 1С16	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156139656/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156139656/</a>
7	Продается земельный участок 110 соток расположенный по адресу Москва, ул Зорге (САО), рядом с метро Хорошево, Полежаевская, Зорге. Участок в аренде на 2,8 лет с правом выкупа. На данном участке предусмотрено строительство четырех этажного торгового центра площадью 2300 кв.м. ГПЗУ имеется в наличии. Вид разрешенного использования участка-строительство и размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств, временно проживание. Все	11000	35 400 000	3 219	по границе	Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, вл5с17	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/180322074/">https://www.cian.ru/sale/commercial/180322074/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	центральные коммуникации на границе участка. В цену входит проплаченная аренда за год вперед.						
8	Продажа земельного участка с производственным зданием, 5 минут транспортом от м.Сокол и 2 минуты пешком от станции Стрешнево МЦК. Москва, СЗАО, район Щукино, 3-й Красногорский проезд, влад.5 1) Земельный участок 33 сотки, аренда до 2061 года, ровный рельеф, правильная форма, заасфальтирован. 2) Строение общей площадью 980,6 кв.м, в собственности, производственного назначения с функционирующей автомойкой и автосервисом (тюнинг-ателье), офисными и складскими помещениями. Центральные коммуникации: электроэнергия (90 кВт, возможно увеличение), вода и канализация. Прекрасное место для строительства любого назначения. Цена: 97000000 руб (98 919 руб/м2).	3300	97 000 000	29 394	все коммуникации	Москва, район Щукино, 3-й Красногорский проезд, влад.5	<a href="https://move.ru/objects/moskva-3-y-krasnogorskiy-proezd-d-5-2278917134/">https://move.ru/objects/moskva-3-y-krasnogorskiy-proezd-d-5-2278917134/</a>
9	Участок 0.5 га в собственности, 15 км от МКАД между Калужским и Киевским шоссе недалеко от поселока Марьино Общая площадь: 5000 м кв. Категория: земли поселений (земли населенных пунктов) для производственной коммерческой деятельности. Коммуникации: Электричество 220/380V . Вода - скважина глубина 60м +до скважины центр. водопровода 100 м. Газ - 20 м от границ (котельная). Горячая вода - котельная 20 м. Общественный транспорт - остановка 50 м. Канализация - центральная городская по участку. Документы на здание 400 м кв. - находилось в эксплуатации. Столбы ЛЭП - собственность. Internet - оптоволоконно Обременений нет. Возможность подключения телефона МГТС. На части участка лесные деревья - липы, березы, голубые ели. Удобный подъезд и расположение	5000	40 000 000	8 000	все коммуникации	Москва, поселение Филимонковское, посёлок Марьино	<a href="https://move.ru/objects/prodai-tsya-ploschady-50-sotok-poselok-mari-no-6801666451">https://move.ru/objects/prodai-tsya-ploschady-50-sotok-poselok-mari-no-6801666451</a>
10	Продается (инвест проект) земельный участок 0,1104 Га. расположенный по адресу: г Москва ул. Зорге вл. 5 (САО), рядом со станцией метро Хорошево (450 метров), Полежаевская и новой станцией метро Зорге. Участок в аренде на 2,8 лет, на данном участке предусмотрено строительство четырех этажного торгового центра площадью 2300 кв.м. ГПЗУ имеется в	1104	36 000 000	32 727	все коммуникации	Москва, улица Зорге, 5с1	<a href="https://move.ru/objects/prodai-tsya-ploschady-11-sotok-ul-zorge-5-6801253427/">https://move.ru/objects/prodai-tsya-ploschady-11-sotok-ul-zorge-5-6801253427/</a>

№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	наличии. Через 2 года 8 месяцев земля и здание передается в собственность. Вид разрешенного использования участка – строительство и размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств. Все центральные коммуникации на границе участка. Кадастровый номер 77:09:0005005:1013 Цена 36 млн. рублей, в цену входит проплаченная аренда за год вперед.						
11	Огороженный участок пл. 60 соток в центре Дмитрова. Категория земель: земли населенных пунктов. Земельный участок свободного назначения. Можно использовать под строительство торгового центра, 4-х подъездного 17-ти этажного жилого дома, гостиницы. Красивое место, рядом пруд. Коммуникации по периметру. На территории имеется новая котельная, работающая на газе или солярке. Стоимость котельной не включена в стоимость участка. Стоимость объекта 33 000 000 рублей. Торг уместен. Собственник - физическое лицо.	6000	25 000 000	4 167	все коммуникации	г. Дмитров, Дмитровское шоссе	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/object/commercial/msk/19704934432/">https://www.gdeetotdom.ru/object/commercial/msk/19704934432/</a>
12	ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ земельного участка под КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО в Москва г, Ижорский проезд, 13-15 с ГПЗУ. Кадастровый номер: 77:09: 5754. Участок огорожен. Коммуникации по границе. Основной вид разрешенного использования: участки размещения коммунально-складских объектов, объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств ( АВТОСЕРВИС, АВТОМОЙКА, ШИНОМОНТАЖ, СКЛАД ) Подробная информация по запросу.	1500	2 596 000	1 731	по границе	Москва, САО, р-н Дмитровский, Ижорский проезд, 11	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165433590/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165433590/</a>
13	Продается право аренды земли на 3-и участка, расположенных по адресу: МО, Мытищи, 94 км МКАД. Участки: 1) 50:12:0100107:32 - 1,4 Га, 2) 50:12:0100107:37 - 0,4 Га, 3) 50:12:0100107:36 - 0, 2 Га. В сумме 2 Га земли. Участки расположены по одному адресу и имеют общие границы - Мытищи, 94 км МКАД, Ярославское шоссе, заезд, как с МКАД, так и со стороны	20000	300 000 000	15 000	все коммуникации	МО, Мытищи, 94 км МКАД	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152396698/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152396698/</a>



№ п/п	Предложение	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Коммуникации	Местоположение	Источник информации
	Ярославского шоссе. Общая стоимость 3-х участков - 300 000 000 рублей. Участки 1,4 и 0,4 Га - оформлены договорами на 49 лет. Участок 0,2 Га - на неопределенный срок. Классификация вида разрешенного использования участков на 49 лет - объекты торговли.						
14	Продажа проекта многоэтажного гаражно-сервисного центра площадью 33 045 кв.м. В состав центра по мимо профильных площадей входят торговые помещения площадью 1713 кв.м. и административно-бытовой корпус - 4866 кв.м. Получен полный пакет документов, включающий ГПЗУ, АГР, разрешение на строительство. Удобная транспортная доступность и близость к новым жилым комплексам.	12000	89 680 000	7 473	все коммуникации	Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Воробьева	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/commercial/177045517/">https://www.ci-an.ru/sale/commercial/177045517/</a>
15	Москва г, Северо-Западный административный округ, проспект Маршала Жукова 81, м. Крылатское, м. Строгино, продается Земельный участок, общ. пл. 113 соток, Продам земельный участок. Удобное расположение, развитая инфраструктура. От станции метро Строгино 10 минут на автомобиле.	11300	100 000 000	8 850	все коммуникации	Москва, Северо-Западный административный округ, проспект Маршала Жукова 81	<a href="http://cityinvest-an.ru/object/2575206">http://cityinvest-an.ru/object/2575206</a>
16	Земельный участок под АЗС или Тех центр, 55 соток. Промназначения, в черте города. Расположен на пересечение МКАД и Новорижского шоссе, перед тоннелем проходящим под Серебряным Бором. Разрешенное использование: строительство и последующая эксплуатация стационарной АЗС с комплексом сервисных услуг. Проектируемая площадь по ГПЗУ: 1900 кв.м. Верхняя отметка объекта 16 м. Участок удобно расположен, имеется съезд-выезд с главной улицы. Есть в наличии разработанный эскизный проект АЗС с комплексом сервисных услуг. Переуступка прав.	5500	65 000 000	11 818	все коммуникации	г. Москва проспект Маршала Жукова	<a href="https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-160593013">https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-160593013</a>

Рынок земельных участков для размещения объектов производственной деятельности на промышленных землях и землях населенных пунктов.

Цены предложений по продаже земельных участков варьируют от 1 731 руб./кв.м., до 32 727 руб./кв. м. без скидки на рынок, а если с учетом скидки, то от 1 530 руб. / кв.м. до 28 931 руб / кв. м.

Стоимость зависит от таких ценообразующих факторов, как местоположение, категории земель: земли промышленности или земли населенных пунктов, наличие коммуникаций (электричество, водопровод, газификация), транспортная доступность (наличие автодорог с твердым покрытием).

В ходе проведения анализа рынка были проанализированы интернет-источники информации (<http://realty.dmir.ru>, <https://move.ru>, <http://cityinvest-an.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.cian.ru>). В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее. Срок продажи земельных участков в разных районах г.Москвы составляет около 9-11 месяцев, т.е. рынок не активный.

В ходе анализа Таблицы, в которой представлена вся выявленная Оценщиком информация в рамках исследования открытых источников, Оценщик сделал выборку тех предложений, которые в дальнейшем могли бы использоваться в качестве аналогов: после анализа предложений по продаже земельных участков для размещения объектов производственной деятельности представленных на промышленных землях и землях населенных пунктов. Основным критерием для выбора объекта-аналога: земельные участки для размещения объектов производственной деятельности.

## 2.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, расположенное по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, ш.Дмитровское, д.58, стр.12 и стоимость права аренды доли 313464/4949800 земельного участка, невыделенного в натуре, занятого данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации.

Сведения об имущественных правах на объект оценки: на дату оценки собственность Акционерного общества «Владыкинский механический завод» (Выписка из ЕГРН от 24.07.2019г.).

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки: не зарегистрировано.

Сведения о текущем использовании объекта оценки: объект оценки на дату оценки используется по назначению.

Здание кирпичное двухэтажное.

Год постройки здания – 1937.

Общая площадь помещения – 2590,4 кв.м.

Стоимость по бухгалтерскому учету Заказчиком не предоставлена.

## 2.8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

*Недвижимость* – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый *наилучшим и наиболее эффективным*.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Вывод:** На основании изложенного и учитывая назначение объекта оценки, определяется рыночная стоимость, и текущее использование рассматривается по прямому назначению.

## 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Определение стоимости объекта оценки проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

- **затратный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) продавца (производителя) объекта оценки на его стоимость;
- **сравнительный**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и

т.д.).

- **доходный**, отражающий точку зрения наиболее вероятного (типичного) покупателя объекта оценки на его стоимость.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный – с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта оценки исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, т.е. основывается на том, что есть сейчас, в данный момент.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

### **3.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку затрат на восстановление (воспроизводство) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости возведения новых аналогичных объектов, получение затрат на восстановление (воспроизводство).
2. Определение величины физического износа и устареваний объекта.
3. Уменьшение затрат на восстановление (воспроизводство) на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.

#### **Расчет полной восстановительной стоимости зданий и сооружений.**

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа. Определение полной стоимости

воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Справочник оценщика «Производственные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2016 г.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень фирмы КО-Инвест «Индексы изменения цен в строительстве».

Укрупненные показатели стоимости строительства учитывают все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной оплате труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия и технического надзора, проектно-изыскательские работы, резерв на непредвиденные работы и затраты.

Укрупненные показатели включают в себя стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в том числе: санитарно-технических устройств (отопление, вентиляция, водопровод, канализация), электрических и слаботочных устройств (электроосвещение, телефон).

Подбор соответствующего показателя стоимости единицы оцениваемого здания производится в зависимости от назначения, объемно-планировочных параметров, материала конструкций фундаментов, стен, перекрытий и др. При расхождении технических характеристик вводятся корректирующие коэффициенты, учитывающие степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров.

Стоимость затрат на строительство в текущем уровне цен на дату оценки определяется по формуле:

$$ПСВ = C_{2016} \times K \times I_{2016-2019} \times V \times (1+ПП),$$

где: **ПСВ** - полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта в рублях на дату оценки.

**C<sub>2016</sub>** - стоимость единицы измерения оцениваемого объекта, в ценах 2016 года, определяемая по Справочнику оценщика «Производственные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области».

**K** - корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого здания и базовых параметров.

**I<sub>2016-2019</sub>** - индекс перехода от сметных цен для условий строительства в Московской области на 01.01.2016 г. к сметным ценам строительства на 25.07.2019 г. в регионе расположения объекта оценки, рассчитанный по данным фирмы КО-ИНВЕСТ.

**V (S, L и др.)** –строительный объем, площадь или соответствующий удельный показатель здания.

В показатели стоимости, указанные в Справочнике УПСС, включен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя);
- прибыль в строительстве;
- усредненная величина доначислений к стоимости (непредвиденные работы, ряд местных налогов) в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на единицу измерения объекта недвижимости:

- на отличия в объемно-планировочных решениях;
- на отличия в конструктивных решениях.

2. Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на региональное различие в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Индекс удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки составит:

$$I_{2016-25.07.2019} = 11,432 / 10,230 = 1,117$$

$C_3$  – стоимость земли.

Расчет стоимости права аренды доли земельного участка, невыделенного в натуре, занятого недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации приведен в разделе 3.3. «Оценка объекта на основе сравнительного подхода».

### Расчет накопленного износа

*Физический износ*, вызываемый разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов, рассчитан по методу срока эксплуатации здания:

$$\Phi_3 = \frac{T_3}{T} \cdot 100\%$$

где  $T_3$  - фактический срок службы здания;

$T$  - минимальный нормативный срок эксплуатации здания.

*Функциональный износ*, вызываемый несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, отсутствует.

*Внешний износ*, вызываемый изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов, отсутствует. *Внешнее (экономическое) старение* представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закрепленность объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

Практически все виды износа можно наблюдать даже на только что в построенных зданиях, даже тех, которые отвечают наиболее эффективному использованию земельного участка. Это связано с тем, что в ходе проведения строительных работ могут быть допущены определенные просчеты и отступления от первоначального проекта. Кроме того, в силу длительности периода проектирования и больших сроков строительства даже самые современные проекты к моменту ввода объекта в эксплуатацию могут иметь функциональное несоответствие.

Износ влияет на стоимость недвижимости в определенных пределах, диктуемых рынком. Поэтому для некоторых старых зданий возможна парадоксальная ситуация: снижение стоимости в результате физического износа может компенсироваться превышением спроса над существующим предложением, либо за счет исторической или архитектурной ценности зданий.

Для расчета износа и полной восстановительной стоимости зданий оценщик должен использовать одну и ту же основу.

Стоимость воспроизводства здания — это стоимость воссоздания точной копии оцениваемого здания по таким параметрам как проект, строительные материалы и технология. Стоимость замещения здания — это стоимость воссоздания здания сопоставимой с оцениваемым объектом полезности. В таком случае используются строительный проект, материалы и технологии, которые в настоящее время доминируют на строительном рынке. Совершенно очевидно, что стоимость замещения будет содержать больше элементов, подлежащих функциональному старению, чем воспроизводственная стоимость, что потребует соответствующей корректировки.

Следует подчеркнуть существующее различие между терминами «амортизация», используемой в бухгалтерском учете, и «износом», применяемым в оценочной деятельности. В бухгалтерском учете под амортизацией понимают способ бухгалтерского возмещения первоначальной или восстановительной стоимости основных средств в течение всего срока их полезного использования.

В отличие от амортизации, используемой в оценке и определяемой с учетом влияния рыночных факторов, бухгалтерская амортизация подчиняется действующим способам и нормам начисления

В оценке износ строений непосредственно связан с их возрастом; и сроком эксплуатации, как всего здания, так и его отдельных конструктивных элементов, поскольку он происходит в течение срока эксплуатации здания или его элемента. Теоретически в течение срока эксплуатации здание или его компонент должны потерять всю свою стоимость, поэтому при расчете амортизации достигнутые на дату оценки возраст и срок эксплуатации используются для расчета общего износа строений или составляющих его компонентов.

Общий накопленный износ находим по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{функц.}}) \times (1 - И_{\text{внеш}}), \text{ где}$$

И - накопленный износ, И<sub>физ</sub> - физический износ, И<sub>функ.</sub> - функциональный износ, И<sub>внеш</sub> - внешний износ. Все виды износа в этой формуле в долях.

Стоимость 1м<sup>3</sup> оцениваемого здания, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, в ценах 2016 года составляет 11046,00 рублей (по сборнику КО-Инвест «Производственные здания», таб. ПЗ.04.000.02.15).

Полная стоимость воспроизводства на 25.07.2019 составила:

$$11\,046,00 \times 10\,395 \times 1,117 = 128\,257\,481 \text{ рубль.}$$

Физический износ составляет 44%.

Функциональный износ отсутствует.

Внешний износ отсутствует.

Итого, общий накопленный износ оцениваемого объекта составил:

$1 - (1 - 0,44) \times (1 - 0,00) \times (1 - 0,00) = 0,44$  или 44,00%, что в денежном выражении составляет 56 433 292 рубля.

Стоимость здания назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, составила:

$$128\,257\,481 - 56\,433\,292 = 71\,824\,189 \text{ рублей.}$$

**Вывод:** стоимость оцениваемого здания, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, рассчитанная с помощью затратного подхода, с учетом округления, составляет 71 824 200 (Семьдесят один миллион восемьсот двадцать четыре тысячи двести) рублей, без учета НДС.

### 3.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный



покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Для определения стоимости объектов оценки сравнительным подходом был применён метод качественного анализа. Применение этого метода оправдано, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения). В качестве сравнимых объектов были отобраны объекты недвижимости, предлагаемых к продаже на дату оценки. В качестве информации о ценах недавно прошедших сделок с сопоставимыми объектами на региональном рынке приняты значения цен предложения (с учетом корректировки) объектов, сопоставимых с объектом оценки по потребительским свойствам.

Основными параметрами отбора являлись сходство по функциональному назначению и потребительским характеристикам. Выбор элементов сравнения был продиктован наличием исходной информации по объектам. В качестве единицы сравнения был принят 1м<sup>2</sup> общей площади сопоставимого объекта. К единице сравнения последовательно применялись соответствующие поправки, размер которых принят оценщиком исходя из сложившейся практики рынка сопоставимых объектов недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемых объектов цены аналогов приводятся к единым параметрам объекта путем корректировки.

#### Аналоги, предлагаемые к продаже

Таблица 4

	г.Москва, Нововладыкинский проезд д.1 к.4	г.Москва, СВАО, Бутырский район	г.Москва, ВАО, р-н Преображенское, ул. Ибрагимова, вл31А	Объект оценки: г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12
№ п/п	1	2	3	6
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2690_m_1602430120">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2690_m_1602430120</a>	<a href="https://zдание.moscow/prodazha/imushchestvennyy-kompleks-butyrskaya/612">https://zдание.moscow/prodazha/imushchestvennyy-kompleks-butyrskaya/612</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174145256/">https://www.cian.ru/sale/commercial/174145256/</a>	
Вид помещения	производственное	производственное	производственное	производственное
Дата предложения	июл.19	июл.19	июл.19	
	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>	2 690,0	2 800,0	1 776,0	2590,40
Стоимость предложения, руб.	155 000 000	150 000 000	84 999 360	
Скидка на рынок, %	15,9%	15,9%	15,9%	
Корректировка на дату	0%	0%	0%	

	г.Москва, Нововладыкинский проезд д.1 к.4	г.Москва, СВАО, Бутырский район	г.Москва, ВАО, р-н Преображенское, ул. Ибрагимова, вл31А	Объект оценки: г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12
сделки				
Предполагаемая цена сделки	130 355 000	126 150 000	71 484 462	
Переданные права	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности	полное право собственности
Поправка на объем передаваемых прав, %	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	130 355 000	126 150 000	71 484 462	
Условия финансирования сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на местоположение,%	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	130 355 000	126 150 000	71 484 462	
Корректировка на размер,%	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	130 355 000	126 150 000	71 484 462	
Поправки на дополнительные улучшения, руб.	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	130 355 000	126 150 000	71 484 462	
Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.	48 459	45 054	40 250	
Удельный вес аналога	0,33	0,34	0,33	
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 м<sup>2</sup>, руб.</b>				<b>44 592</b>
<b>Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб.</b>				<b>115 511 117</b>
<b>Итоговая стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС руб.</b>				<b>96 259 147</b>

Комментарии к корректировкам.

### **1. Право собственности**

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М.-2007г, 158с). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

### **2. Условия продажи**

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналогии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

### **3. Сделка или предложение Поправка на торг**

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно

осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг был определен равным 15,9%, согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб.164, стр.273.

#### ***4. Время продажи***

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости коммерческой недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

## **5. Условия финансирования**

Корректировка отражает условия финансирования. Корректировки не производятся для рублевой массы, поскольку рыночная стоимость определяется в условиях единовременного платежа рублевыми денежными средствами. Корректировки могут учитывать платежи в различных валютах. При платеже в ином валютном эквиваленте следует учитывать разницу в ставках ЦБ РФ на дату оценки и средним обменным банковским курсом, привязанным к местоположению объекта оценки. Так же при нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. В данном отчете, все представленные объекты – аналоги реализуются на типичных условиях финансирования, ввиду чего корректировка по условиям финансирования не требуется.

## **6. Месторасположение**

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Как видно из представленных данных в анализе рынка объектов недвижимости, стоимость объектов даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость, как правило, являются:

- ✓ местоположение и окружение;
- ✓ физические характеристики;
- ✓ транспортная доступность;
- ✓ инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- ✓ направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка рассчитывается в соответствии с источником - Справочник оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб.50, стр.147. Корректировка не вносится.

## **7. Площадь**

Корректировка на размер рассчитывается в соответствии с источником - Справочник оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб.75, стр.175. Корректировка не вносится.

## 8. Отделка

Качество отделки в существенной степени влияет на стоимость объекта. Чем лучше качество отделки, соответственно тем выше и стоимость оцениваемого объекта. Корректировка на отделку не проводилась.

## 9. Состояние объекта

Корректировка, учитывающая техническое состояние объектов, степень изношенности конструктивных элементов зданий.

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

Состояние объектов-аналогов и объекта-оценки оценивается как рабочее, поэтому корректировка на состояние не применялась.

**Вывод:** Стоимость оцениваемого здания, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, рассчитанная с помощью сравнительного подхода с учетом округления, составляет 96 259 000 (Девяносто шесть миллионов двести пятьдесят девять тысяч) рублей, без учета НДС.

## Расчет стоимости права аренды доли земельного участка, невыделенного в натуре, занятого недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации.

Сравнительный подход используется при оценке, как свободных, так и застроенных земельных участков, земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению и площади участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нём взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж и распределения.

### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков. Критерии отбора объектов аналогов в данном случае следующие:

- Назначение в соответствии с ННЭИ (коммерческое строительство);
- Сопоставимая площадь;
- Сопоставимое местоположение.

Порядок внесения поправок следующий: целевое назначение, местоположение, площадь участка, факторы, изменяющие стоимость земельного участка.

Проанализировав сложившуюся ситуацию, Оценщик пришел к выводу, что на вторичном рынке ситуация характеризуется относительно установившимся сроком экспозиции (т.е. временем предложения объекта до его реализации) – в среднем от 3 до 9 месяцев. Используя сложившуюся ситуацию, покупатель ищет варианты, которые максимально соответствовали бы его материальным возможностям, требованиям, предъявляемым им к качеству объекта, при этом тщательным образом рассматривая юридическую сторону оформления сделки.

В результате анализа рынка объектов, сходных с оцениваемым объектом по состоянию на дату оценки были выбраны актуальные на дату оценки предложения о продаже объектов в качестве аналогов. Копии источников информации, подтверждающих достоверность используемых предложений, приведены в Приложениях к настоящему Отчету. Основными критериями для отбора предложений о продаже земельных участков в качестве объектов-аналогов являлись: местоположение объекта, целевое назначение (разрешенное использование), наибольшая близость характеристик окружения оцениваемого объекта и объекта аналога.

Исходные данные, а также расчет стоимости указанным методом по сопоставимым объектам приведены в таблице.

Таблица 5

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174691884/">https://www.cian.ru/sale/commercial/174691884/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-160593013">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-160593013</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/152396698/">https://www.cian.ru/sale/commercial/152396698/</a>
Дата предложения		мар.18	мар.18	мар.18
Местоположение	г.Москва, шос.Дмитровское, вл.58	Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79БС1	г. Москва проспект Маршала Жукова	Москва, СВАО, р-н Ярославский, МКАД, 94-й километр, внешняя сторона
Переданные права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Вид разрешенного использования	промышленно-производственная деятельность	промышленно-производственная деятельность	под коммерческое строительство	под коммерческое строительство
Коммуникации (электричество, водопровод, газопровод)	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена продажи, руб.		150 000 000	65 000 000	300 000 000
Цена продажи, руб./кв.м.		15 625	11 818	15 000
Размер земельного участка, кв.м.	<b>49 498</b>	<b>9 600</b>	<b>5 500</b>	<b>20 000</b>
Скидка на рынок, %		11,60	11,60	11,60
Скорректированная цена, руб.		13 813	10 447	13 260
Корректировка на инфляцию, %		4,66	4,66	4,66
Скорректированная цена, руб.		14 457	10 934	13 878

Наименование элементов сравнения	Сопоставимые участки			
	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка на вид права, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		14 457	10 934	13 878
Корректировка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		14 457	10 934	13 878
Корректировка на размер участка, %		-12,00	-12,00	-7,00
Скорректированная цена, руб.		12 722	9 622	12 907
Корректировка на коммуникации, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		12 722	9 622	12 907
Общая валовая коррекция		23,60	23,60	18,60
Весовой коэффициент		0,34	0,33	0,33
Средневзвешенное значение, руб./кв.м.	<b>11 760</b>			
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	<b>582 096 480</b>			

### Описание вносимых поправок:

#### 1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М. 2007г). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

#### 2. Условия продажи

Корректировка на условия продажи учитывает, на каком типе рынка выставлен объект (открытый рынок, закрытый рынок, на условиях тендера). Корректировка также отражает финансовые, корпоративные, родственные связи «продавец-покупатель». Корректировки в указанных случаях требует полного раскрытия информации, поэтому их проведение затруднено. При проведении корректировок на условия продажи в основном ориентируются на метод использования найденных ранее корреляционно - регрессионных связей, метод капитализации арендных различий, метод экспертных оценок. В данном отчете корректировка не вводилась, так как и объект оценки и объекты-аналогии продаются на открытом рынке при рыночных условиях.

#### 3. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в



процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по средним и крупным городам России значения скидок на торг.

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг была определена равной 11,6%, согласно источнику - Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016 стр. 293, таб.80.

#### **4.Корректировка на инфляцию**

Коэффициент инфляции, учитывает изменение цен и рассчитан на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. В настоящем Заключении размер коэффициента инфляции принят 4,66%, согласно данных Росстата.

Источник информации - [http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5\\_%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx](http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx).

#### **5. Категория земель, разрешенное использование (назначение)**

Корректировка учитывает, к какой категории относится земельный участок. Корректировка имеет большое значение для земельных участков, поскольку вид использования земельного участка существенно сказывается на его стоимости. Объект оценки имеет категорию - земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленной деятельности, также и все объекты-аналоги, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, под коммерческое строительство, поэтому корректировка на назначение участка не производилась.

#### **6. Местоположение**

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость земельного участка, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка на местоположение рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.86-87, таб.23.

Корректировка на местоположение не проводилась.

### **7. Размер участка**

Одним из основных ценообразующих факторы для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Корректировка на размер рассчитывается согласно справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.176, таб.53.

### **8. Корректировка на наличие коммуникаций.**

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитывается в соответствии с источником - Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2016, стр.216, таб.62. Корректировка на наличие коммуникаций не проводилась.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, расположено на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: дальнейшее использование территории для уставных видов деятельности с соблюдением природоохранной зоны реки Лихоборка, площадью 49 498 кв.м., кадастровый №77:09:02029:074, по адресу: г. Москва, ш.Дмитровское, вл. 58.

Данный земельный участок находится в аренде на неопределенный срок у Акционерного общества «Владыкинский механический завод».

Для дальнейших расчетов стоимости права аренды доли земельного участка, невыделенного в натуре, занятого недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации используется площадь 49 498 кв.м.

Недвижимость	Доля земельного участка, не выделенного в натуре, занятого объектом недвижимости (зданием) необходимой для эксплуатации этого объекта недвижимости	Рыночная стоимость права аренды доли земельного участка, не выделенного в натуре, занятой данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации, руб.
Рыночная стоимость права аренды доли 313464/4949800 земельного участка, невыделенного в натуре, занятой зданием, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, расположенным по адресу: г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12 и необходимой для его эксплуатации	313464/4949800	36 863 000

### 3.4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока.

*Метод капитализации* позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

*Метод дисконтирования* применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по трем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод капитализации денежного потока.

Процедура расчетов методом капитализации денежного потока включает:

- На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки;
- Рассчитывается ставка капитализации;
- Рыночная стоимость будет определена от деления денежного потока на коэффициент капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных доходов и расходов, анализ ставки капитализации, а также других предположений, реализованных в доходном подходе.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

$C_a$  – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения, имеющие одинаковое, функциональное назначение с объектами оценки.

Для определения средней ставки аренды на дату оценки была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды нежилых помещений.

Определение ставки аренды для прогнозного периода выполнялось в соответствии со следующим алгоритмом:

- производится выбор объектов-аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;
- производится корректировка арендных ставок по объектам-аналогам в целях достижения наибольшей степени сопоставимости с объектом оценки;
- рассчитывается средняя ставка аренды по состоянию на дату проведения оценки.

**Потенциальный валовой доход** был рассчитан на основании рыночных данных о типичных арендных ставках, информация о которых была получена у различных операторов, функционирующих на рынке коммерческой недвижимости: риэлтеров, собственников. Анализ рынка аренды недвижимости показывает, что существует большой разброс ставок аренды. Из анализа ясно, что ставки аренды на рынке недвижимости определяются рядом ценообразующих факторов, главные из которых следующие:

- местоположение;
- уровень отделки и состояние предлагаемых к аренде площадей и т.д.;
- площадь арендных единиц.

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

Были изучены ставки предлагаемой к аренде недвижимости, находящейся в разных районах города. Затем выбирались такие аналоги, которые наиболее близки к объекту оценки. Источником информации по аренде всех объектов служили сайты Интернет.

### Определение чистого операционного дохода

1. **Действительный валовой доход (ДВД)** – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от неиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

2. **Чистый операционный доход (ЧОД)** – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

3. **Операционные расходы** подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяют следующие статьи операционных расходов:

- постоянные:
  - налог на недвижимость (имущество);
  - расходы на страхование;
  - расходы на управление.
- переменные:
  - премия за управление.
  - коммунальные платежи.

Потенциальный валовой доход – включает в себя все возможные (валовые) поступления от объекта оценки, которые могут быть получены при полной загрузке площадей объекта оценки и добросовестной оплате в соответствии с договорами.

Допущения о недозагрузке (незанятости) и потери при сборе. Обычно определяется как процент от валового дохода.

Незанятость определяется исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости. Расчет коэффициента недозагрузки производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times T_c / N_a,$$

- где:  $K_{нд}$  – коэффициент недозагрузки;
- $D_n$  – средняя оборачиваемость объектов-аналогов в течение года (в долях);
- $T_c$  – период времени, в течение которого в среднем объект свободен (вакантен);
- $N_a$  – число рассматриваемых периодов аренды.

Формула перехода от  $K_{нд}$  (коэффициент недозагрузки) к  $K_з$  (коэффициент загрузки):

$$K_з = 1 - K_{нд}$$

Коэффициент недозагрузки принимаем согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб. 2, стр.33.

Потери при сборе платежей зачастую встречаются в конце срока аренды. Эта ситуация характерна не только для сферы оборота недвижимости, но и для многих других сфер деятельности. Коммунальные платежи обычно собираются в размере 96-97% от плана. Имея данные о рынке аренды, и зная о природе возникновения потерь при сборе платежей, можно вычислить средние потери (Пср.) при сборе платежей:

$$Пср. = (Ппп \times Вп) / (K_з \times Чпа),$$

где: Ппп – продолжительность периода потерь;  
 Вп – вероятность потерь по окончании срока аренды;  
 Чпа – число рассматриваемых периодов аренды;  
 Кз – коэффициент загрузки.

Расчет потерь при сборе платежей.

Действительный валовой доход рассчитывается в следующей последовательности:

Потенциальный валовой доход (ПВД) × Поправка на уровень загрузки (Кз) - Потери при сборе (Псб.) = Действительный валовой доход (ДВД).

Полученный от сдачи в аренду действительный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов.

Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение. В состав операционных доходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств.

Расходы собственника здания (арендодателя) будут складываться из следующих статей: налог на имущество; страхование; земельные платежи; расходы на управление объектом; капитальные резервы.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, страховые и земельные платежи, расходы на управление объектом.

Налог на имущество составляет 2,2% от балансовой стоимости имущества. Налог на имущество учитывает дальнейшее уменьшение балансовой стоимости объекта по мере амортизации. Норма амортизации установлена на уровне 2,5% в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (утверждена Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1).

Переменные расходы составляют значительную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

В ходе личных переговоров оценщика с арендаторами, проведенного маркетингового исследования, анализа арендных соглашений, оценщиком были выявлены условия аренды, наиболее типичные для местного рынка недвижимости, так все перечисленные переменные расходы несет арендодатель.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами. Размер операционных расходов принимаем согласно Справочнику оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб.30, стр.73.

## Определение ставки арендной платы для оцениваемого объекта

Таблица 6

	Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Заповедная ул., 16к1с2	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Прянишникова, 23АНа	Москва, САО, р-н Войковский, Старопетровский проезд, 9А	Объект оценки: г.Москва, р-н Бескудниковский, шос.Дмитровское, д.58, стр.12
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157296320/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157296320/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163897682/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163897682/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177265250/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177265250/</a>	
Дата предложения	июл.19	июл.19	июл.19	
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>	1542	2500	2635	2590,4
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м. в месяц	1 000	983	948	
Скидка на рынок, %	13,5	13,5	13,5	
<i>Скорректированная цена</i>	865	850	820	
Поправка на размер помещения, %	0,0	0,0	0,0	
<i>Скорректированная цена</i>	865	850	820	
Поправка на местоположение, %	0,0	0,0	0,0	
<i>Скорректированная цена</i>	865	850	820	
Поправка на дополнительные улучшения, руб. за 1 кв. м в месяц	0	0	0	
<i>Скорректированная цена</i>	865	850	820	
Удельные веса	0,33	0,34	0,33	
<b>Скорректированная ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в месяц</b>				<b>845</b>

Комментарии к корректировкам.

### 1. Право собственности

Корректировка, учитывающая право собственности на объект оценки и объекты-аналоги. Корректировка рассчитывается согласно методическому пособию (Яскевич Е. Е. Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов. К.т.н. Яскевич Е.Е., методическое пособие ООО «НПЦПО», М.-2007г, 158с). В данном случае корректировка не применяется, так как и объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

### 2. Сделка или предложение Поправка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому имуществу, выставленные на свободную продажу.

В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка.

Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки (Справочник оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018). Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом

разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, а значит и проблема определения корректных поправок остается актуальной. Поэтому мы посчитали возможным включить его в перечень необходимых оценщику характеристик рынка недвижимости.

Существенно, что величина скидки не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки по различным городам диаграммы. В таблице приведены усредненные по городам России значения скидок на торг. Там же приведены общепринятые характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала (уровень значимости 0,05).

В связи с вышеизложенным, в настоящем Отчете размер скидки на торг был определен равным 13,5%, согласно Справочник оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб.164, стр.273.

### **3. Месторасположение**

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объектов недвижимости. Корректировка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Коммерческая привлекательность аналогов и объекта оценки была определена на основании социально-экономического и географического местоположения.

Как видно из представленных данных в анализе рынка объектов недвижимости, стоимость объектов даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов.

Наиболее важными факторами, влияющими на стоимость, как правило, являются:

местоположение и окружение;

физические характеристики;

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);

направление грузопотока вблизи участка, удобство подъездных путей.

Корректировка рассчитывается в соответствии с источником - Справочник оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.



Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб.50, стр.147. Корректировка на местоположение не проводилась.

#### 4. Площадь

Корректировка на размер рассчитывается в соответствии с источником - Справочник оценщика недвижимости - 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018, таб.75, стр.175. Корректировка на размер помещения не проводилась.

#### 5. Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения не проводилась.

Ставку арендной платы здания, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, принимаем 10 140 рублей в год или 845 рублей в месяц за 1м<sup>2</sup> общей площади здания.

#### Определение чистого операционного дохода

Таблица 7

Показатель	руб.
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД)</b>	<b>26 266 656</b>
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 590,4
Рыночная рента, руб./мес. за 1 кв. м.	845,00
Потери из-за недозагрузки	13,3%
<b>Действительный валовой доход (ДВД)</b>	<b>22 773 191</b>
Операционные расходы (17,0%), рублей	<b>4 018 798</b>
<b>Чистый операционный доход (ЧОД)</b>	<b>18 754 393</b>

В итоге предполагаемый чистый операционный доход (ЧОД) здания назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, составит 18 754 393 рубля в год.

#### Расчет ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы: обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования); окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Ставка капитализации выводится из ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения, поскольку актуальные статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется следующей формуле<sup>1</sup>:

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m, \text{ где}$$

<sup>1</sup> Оценка бизнеса // под ред. А.Г. Грязновой и М. А. Федотовой. М., 2002, стр. 157.

- $r$  – ставка дисконтирования;  
 $r_f$  – безрисковая ставка;  
 $\pi$  – премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;  
 $r_l$  – премия за низкую ликвидность объекта недвижимости;  
 $r_m$  – премия за инвестиционный менеджмент.

### **Безрисковая ставка**

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается средняя долгосрочная ставка доходности ГКО-ОФЗ, которая, по данным ЦБ РФ на дату оценки, составила 8,00%<sup>2</sup>.

### **Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости.**

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция».

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Таблица 8

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1	□								
Ускоренный износ здания	статичный			1	□						
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		4	2	4	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	4	12	0	0	0	0	0	0	0

<sup>2</sup>[http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr&pid=finr&sid=GKO\\_stavki](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr&pid=finr&sid=GKO_stavki)

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма					20						
Количество факторов					10						
Поправка на риск вложений в объект недвижимости (округленно) 1 балл = 1%					2,0						

**Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости.** Считается, что данный риск (Л) может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить данный объект инвестор не сможет продать недвижимость относительно других активов бизнеса быстро и без финансовых потерь. Принимая за срок экспозиции объекта оценки ( $N_{об}$ ) период в 5 месяцев, а также исходя из приемлемого для недвижимости периода экспозиции ( $N_{норм}$ ) в 12 месяцев, можно предположить общую премию за риск низкой ликвидности в оцениваемое недвижимое имущество как произведение реальной безрисковой ставки ( $R_f$ ) и отношения, учитывающего снижение ликвидности объекта оценки.

$$Л = R_f \times N_{об} / N_{норм}$$

Премия за низкую ликвидность составляет:

$$r_1 = 8,00\% \times 6 / 12 = 4,00\%.$$

**Премия за инвестиционный менеджмент.** Премия за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют, а значит и выше будет значение премии. Премия за инвестиционный менеджмент колеблется в основном от 1 до 5% в зависимости от объекта инвестиций<sup>3</sup>. С учетом рыночных условий и типом объекта оценки оценщиком использовано значение 2%.

Для оцениваемого объекта недвижимости величину ставки дисконтирования принимаем исходя из расчета:

$$r = 8,00\% + 2,0\% + 4,00\% + 2\% = 16,00\%$$

Существуют несколько методов расчета нормы возврата капитала:

- прямолинейный метод (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В рамках настоящего отчета норма возврата определялась методом Ринга.

Оставшийся срок экономической жизни оцениваемого здания назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, составляет 38 лет, при нормативном сроке жизни в 120 лет<sup>4</sup>. Таким образом, норма возврата составит:  $1/38 = 2,63\%$ .

Ставка капитализации принимается равной 18,6% из расчета:

$$КК = R + r_1 = 16,00\% + 2,63\% = 18,63\%$$

<sup>3</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008

<sup>4</sup> Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р)

Итоговая величина стоимости здания назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, рассчитанная с помощью метода прямой капитализации составляет:

$18\ 754\ 393 / 0,186 = 100\ 830\ 070$  рублей.

Стоимости здания назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, без учета НДС составляет:

$100\ 830\ 070 - 16\ 805\ 012 = 84\ 024\ 988$  рублей.

**Вывод:** Стоимость оцениваемого здания, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107, рассчитанная с помощью доходного подхода с учетом округления, составляет 84 025 000 (Восемьдесят четыре миллиона двадцать пять тысяч) рублей, без учета НДС.

#### 4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

При выводах об итоговой величине стоимости следует руководствоваться прежде всего целью и задачами оценки, а также количеством и качеством имеющейся по каждому методу информации. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная величина от результатов, полученных методами затратного, сравнительного (рыночного) и доходного подходов.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3,$$

где  $V$  – обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

$Q_1, Q_2, Q_3$  – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов, соответственно.

Подставив полученные значения в формулу, получим рыночную стоимость объекта:

Согласование по итоговой величине стоимости зданий и помещений

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности затратного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода	Стоимость по доходному подходу, руб.	Средневзвешенное значение достоверности доходного подхода	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107	71 824 200	0,50	96 259 000	0,25	84 025 000	0,25	80 983 000
<b>Итого:</b>								<b>80 983 000</b>

**Итоговая величина стоимости объекта оценки**

*На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом стоимости права аренды доли земельного участка, не выделенного в натуре, занятой данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Бескудниковский, шос. Дмитровское, д. 58, стр. 12, принадлежащего Акционерному обществу «Владыкинский механический завод» (ИНН 7713012481, КПП 771301001, ОГРН 1027700248476, дата присвоения 25.09.2002г.), для целей продажи в процедуре конкурсного производства в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по состоянию на 25 июля 2019 года, составляет 117 846 000 (Сто семнадцать миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) рублей, без учета НДС, включая:*

*здание, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 2590,4 кв.м., кадастровый номер 77:09:0002029:1107 - 80 983 000 (Восемьдесят миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи) рублей;*

*право аренды доли 313464/4949800 земельного участка, не выделенного в натуре, занятого данной недвижимостью и необходимой для ее эксплуатации - 36 863 000 (Тридцать шесть миллионов восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей.*

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

*Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации ФЗ-135 ст. 12 и в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав. Отчет достоверен в полном объеме при его использовании только на дату оценки и указанных целях.*

Оценщик

*С. Панфилов*

Панфилов Станислав Николаевич

Индивидуальный предприниматель



Панфилов Станислав Николаевич


## ПРИЛОЖЕНИЕ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
24.07.2019			
Кадастровый номер:		77:09:0002029:1107	
Номер кадастрового квартала:		77:09:0002029	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 2135226	
Адрес:		127238 Москва, Р-н Бескудниковский, ш Дмитровское, д 58, строен 12	
Площадь, м²:		2590,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1937	
Год завершения строительства:		1937	
Кадастровая стоимость, руб.:		100228197,17	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:09:0002029:74	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:09:0002029:3323, 77:09:0002029:3324, 77:09:0002029:3325, 77:09:0002029:3326, 77:09:0002029:3327, 77:09:0002029:3328	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Акционерное общество "Видалькинский механический завод"	
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b> (полное наименование должности)			
			
М.П.			
		Левина Н. Е.	(подпись, фамилия)

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

Раздел 2

<b>Занятие</b>		(на объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>24.07.2019</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:09:0002029:1107	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Акционерное общество "Владимирский механический завод", ИНН: 7713012481, ОГРН: 1027700248476		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:09:0002029:1107-77/009/2019-1 от 23.07.2019 Решение суда от 27.03.2019, выданный орган: Арбитражный суд города Москвы;		
3. Документы-основания:	3.1. Постановление суда от 05.07.2019, выданный орган: Девятый арбитражный апелляционный суд города Москвы		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b>			
(полное наименование должности)			
М.П.		Певина Н. Е.	
		(подпись, фамилия)	





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

Раздел 4

Землепользование (тип объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4: _____
24.07.2019		
Кадастровый номер:		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
		77:09:0002029:1107

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях)

Масштаб 1:	данные отсутствуют
<p><b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b>  <small>(подпись инициалы фамилия)</small></p> <p><b>И.М.П.</b>  <small>(подпись)</small></p> <p><b>Левина Н. Е.</b>  <small>(инициалы, фамилия)</small></p>	

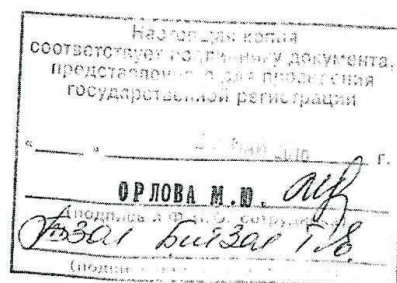
ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану д. 58, стр.12

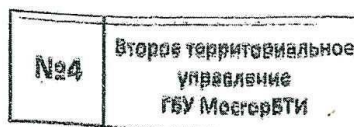
по Дмитровскому шоссе

г. Москвы



Копия экспликации на 5 листах

Штамп ТБТИ



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А

Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19

к заказу 84 93 300564 от 16.04.2018 г.



## ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

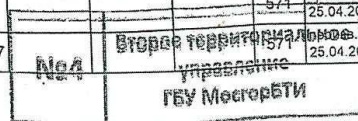
Адрес (иное описание местоположения):  
город Москва, Дмитровское шоссе, дом 58, строение 12

стр. 1

ф.25

Помещение № 1 Тип: Нежилое  
Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 23.08.2002 г. № 5791-РП

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	тамбур	5.6		5.6				300 произв. 25.04.2018 г.	
	2	комната охраны	9.9	9.9					300 произв. 25.04.2018 г.	
	3	комната отдыха	4.6		4.6				300 произв. 25.04.2018 г.	
	4	прочее	2.2		2.2				300 произв. 25.04.2018 г.	
	5	водомерная	1.9		1.9				300 произв. 25.04.2018 г.	
	5а	водомерная	3.5	3.5					300 произв. 25.04.2018 г.	
	6	коридор	38.6		38.6				300 произв. 25.04.2018 г.	
	7	санузел	2.7		2.7				300 произв. 25.04.2018 г.	
	8	уборная	3.5		3.5				300 произв. 25.04.2018 г.	
	9	душевая	4.0		4.0				300 произв. 25.04.2018 г.	
	10	коридор	8.1		8.1				300 произв. 25.04.2018 г.	
	11	уборная	2.3		2.3				300 произв. 25.04.2018 г.	
	12	душевая	3.0		3.0				300 произв. 25.04.2018 г.	
	13	коридор	9.1		9.1				300 произв. 25.04.2018 г.	
	13а	комната для отдыха	16.9	16.9					300 произв. 25.04.2018 г.	
	14	помещение производственное	101.1	101.1					346 произв. 25.04.2018 г.	
	14а	коридор	22.3		22.3				346 произв. 25.04.2018 г.	
	14г	помещение производственное	47.2	47.2					572 произв. 25.04.2018 г.	
	15	помещение производственное	75.1	75.1					572 произв. 25.04.2018 г.	
	15а	помещение производственное	79.1	79.1					572 произв. 25.04.2018 г.	
	16	склад	451.9		451.9				571 произв. 25.04.2018 г.	
	16а	кабинет	11.1	11.1					571 произв. 25.04.2018 г.	
	16б	склад	38.2	38.2					571 произв. 25.04.2018 г.	
	16в	электрощитовая	3.7		3.7				571 произв. 25.04.2018 г.	



02 02 17 002655

адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, Дмитровское шоссе, дом 58, строение 12

стр. 2

16г	помещение подсобное	3.7		3.7				571	произв. 25.04.2018 г.
16д	помещение подсобное	2.9		2.9				571	произв. 25.04.2018 г.
17	тамбур	5.5		5.5				300	произв. 25.04.2018 г.
18	электрощитовая	29.1		29.1				300	произв. 25.04.2018 г.
19	коридор	31.5		31.5				300	произв. 25.04.2018 г.
20	лифт	5.9		5.9				300	произв. 25.04.2018 г.
21	тамбур	6.1		6.1				300	произв. 25.04.2018 г.
22	лестница	16.3		16.3				300	произв. 25.04.2018 г.
23	лестница	17.3		17.3				300	произв. 25.04.2018 г.
24	помещение подсобное	4.7		4.7				300	произв. 25.04.2018 г.
25	помещение подсобное	2.2		2.2				300	произв. 25.04.2018 г.
Итого по помещению		1070.8	382.1	688.7					
Нежилые помещения всего		1070.8	382.1	688.7					
в т.ч. Производственные		1070.8	382.1	688.7					

Помещение № 1 Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 23.08.2002 г. № 5791-РП

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
антрес. 1	1	кабинет	32.5	32.5				282	произв. 25.04.2018 г.	
	2	кладовая	3.8	3.8					произв. 25.04.2018 г.	
	3	уборная	2.9	2.9					произв. 25.04.2018 г.	
	4	умывальная	5.0	5.0					произв. 25.04.2018 г.	
	5	кабинет	10.5	10.5					произв. 25.04.2018 г.	
	6	комната для отдыха	8.3	8.3					произв. 25.04.2018 г.	
	7	кабинет	39.1	39.1					произв. 25.04.2018 г.	
	8	коридор	27.1	27.1					произв. 25.04.2018 г.	
	10	кабинет	23.1	23.1					произв. 25.04.2018 г.	
	11	лестница	16.3	16.3					произв. 25.04.2018 г.	
	Итого по помещению			168.6	113.5	55.1				
Нежилые помещения всего			168.6	113.5	55.1					
в т.ч. Производственные			168.6	113.5	55.1					

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, Дмитровское шоссе, дом 58, строение 12

стр. 3

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
антрес. 1	1	лестница	17.4		17.4			282	произв. 25.04.2018 г.	
Итого по помещению			17.4		17.4					
Нежилые помещения всего			17.4		17.4					
в т.ч. Производственные			17.4		17.4					

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 23.08.2002 г. № 5791-РП

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
2	1	кабинет	43.3	43.3				354	учрежд. 25.04.2018 г.	
	2	умывальная	2.2		2.2				учрежд. 25.04.2018 г.	
	3	уборная	2.9		2.9				учрежд. 25.04.2018 г.	
	4	уборная	2.2		2.2				учрежд. 25.04.2018 г.	
	5	умывальная	2.4		2.4				учрежд. 25.04.2018 г.	
	8	аудитория	24.2	24.2					учрежд. 25.04.2018 г.	
	9	кабинет	15.5	15.5					учрежд. 25.04.2018 г.	
	10	коридор	27.3		27.3				учрежд. 25.04.2018 г.	
	11	аппаратная	50.4	50.4					произв. 25.04.2018 г.	
	12	коридор	12.4		12.4				произв. 25.04.2018 г.	
	13	кабинет	36.4	36.4					произв. 25.04.2018 г.	
	14	помещение производственное	714.4	714.4					произв. 25.04.2018 г.	
	26	коридор	22.0		22.0				произв. 25.04.2018 г.	
	27	камера холодильная	28.7	28.7					произв. 25.04.2018 г.	
	28	архив	18.3	18.3					произв. 25.04.2018 г.	
	29	лестница	16.9		16.9				произв. 25.04.2018 г.	
	30	лестница	18.0		18.0				произв. 25.04.2018 г.	
Итого по помещению			1037.5	931.2	106.3					
Нежилые помещения всего			1037.5	931.2	106.3					
в т.ч. Производственные			917.5	848.2	69.3					
Учрежденческие			120.0	83.0	37.0					

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, Дмитровское шоссе, дом 58, строение 12

стр. 4

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта о перепланировке квартиры (помещения) от 23.08.2002 г. № 5791-РП

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 2	1	кабинет	31.3	31.3				289	произв. 25.04.2018 г.	
	2	кабинет	9.0	9.0					произв. 25.04.2018 г.	
	2а	кабинет	9.0	9.0					произв. 25.04.2018 г.	
	3	венткамера	42.5		42.5				произв. 25.04.2018 г.	
	3а	помещение подсобное	9.1		9.1				произв. 25.04.2018 г.	
	4	коридор	27.3	27.3					произв. 25.04.2018 г.	
	6	кладовая	3.3		3.3				произв. 25.04.2018 г.	
	7	лестница	15.9		15.9				произв. 25.04.2018 г.	
	8	кабинет	39.5	39.5					произв. 25.04.2018 г.	
Итого по помещению			186.9	116.1	70.8					
Нежилые помещения всего			186.9	116.1	70.8					
в т.ч. Производственные			186.9	116.1	70.8					

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 2	1	компрессорная	60.0	60.0				420	произв. 25.04.2018 г.	
	2	отделение машинное	21.6		21.6				произв. 25.04.2018 г.	
	3	коридор	9.8		9.8				произв. 25.04.2018 г.	
	4	лестница	17.8		17.8				произв. 25.04.2018 г.	
Итого по помещению			109.2	60.0	49.2					
Нежилые помещения всего			109.2	60.0	49.2					
в т.ч. Производственные			109.2	60.0	49.2					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	2590.4	1602.9	987.5				
Нежилые помещения всего	2590.4	1602.9	987.5				

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, Дмитровское шоссе, дом 58, строение 12

стр. 5

в т.ч. Производственные	2470.4	1519.9	950.5				
Учрежденческие	120.0	83.0	37.0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 26.05.2005 г. № 9010417

Экспликация на 5 страницах


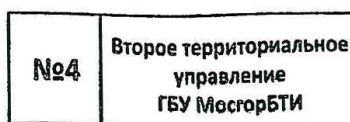
22.05.2018 г.

Исполнитель



Семёнов С. М.

Руководитель группы  
 по инвентаризации строений  
 и сооружений 3-го инженерного  
 отдела Второго ТУ  
 Ю.А. Караева

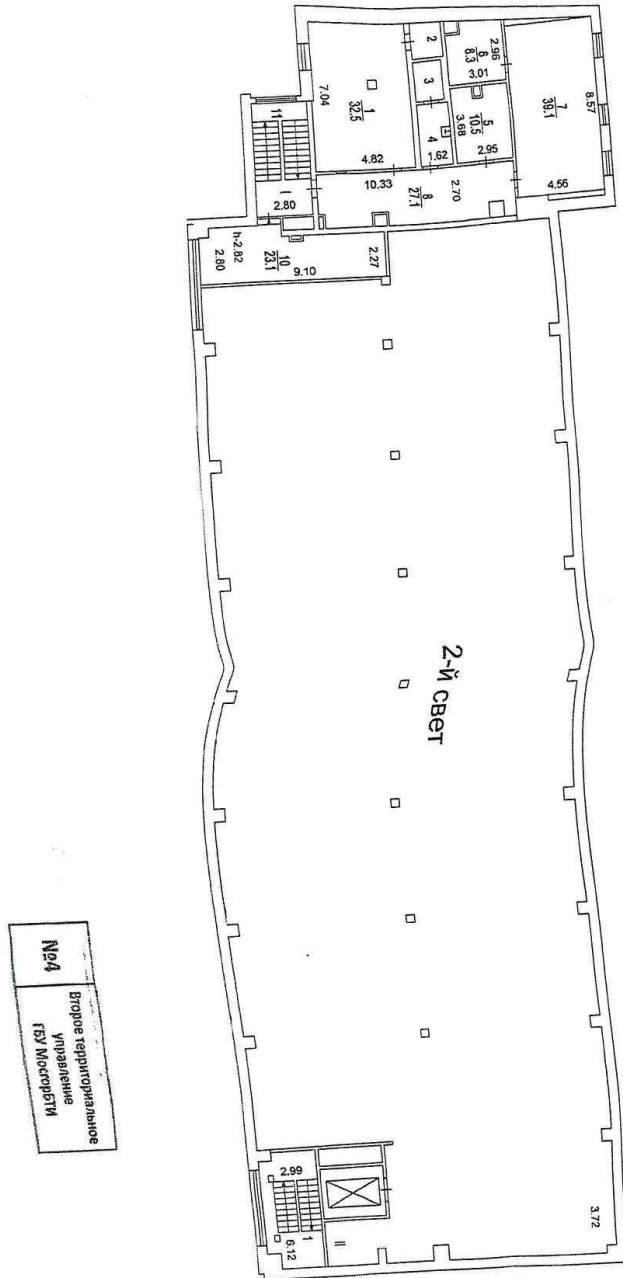
Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 5 листов

№4	Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
----	---

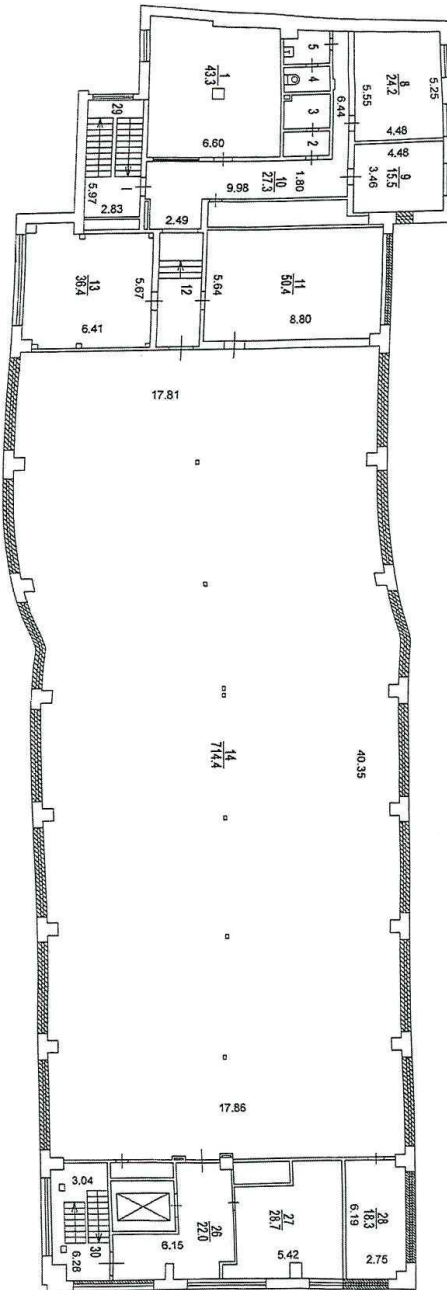




АНГРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА



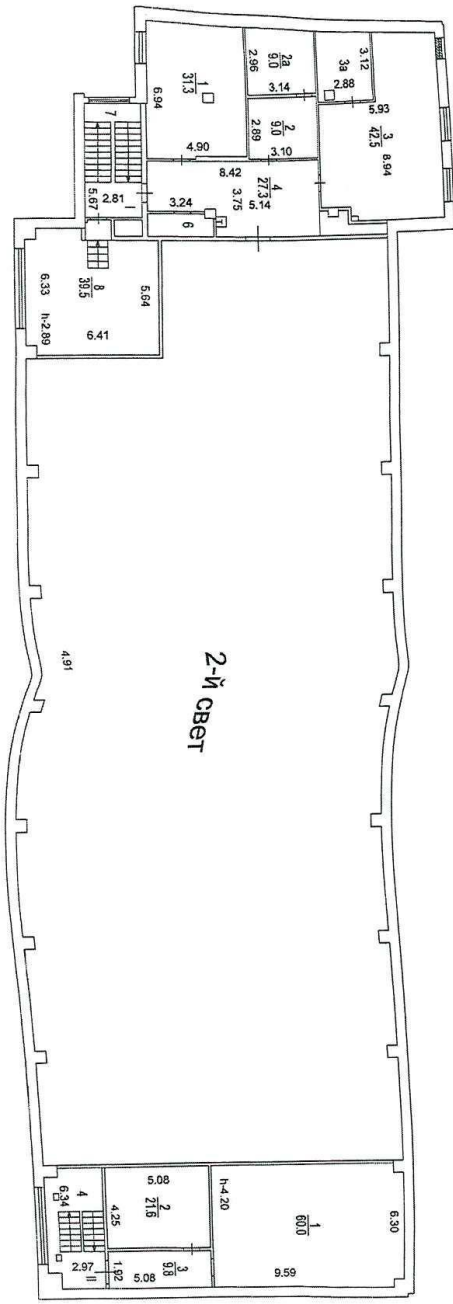
№4  
Второе территориальное  
управление  
ГБУ «МодернСТМ»



2 ЭТАЖ

№4  
Второе территориальное  
управление  
ФСБ Московской  
области

АНТРЕСОЛЬ 2 ЭТАЖА



№4  
Второе территориальное  
управление  
ГБУ МОСКОВЫТИ

Проект и Т.З. ООО "АТТИК"

Поданный этап составлен по состоянию на  
" 25 " \_\_\_\_\_ 2018 г.  
Пллан снят Семёнов С.М.  
Проверил Ковалева Ю.А.  
" 27 " \_\_\_\_\_ 2018 г.

Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 4 листов


Черное чернильное учащение ГБУ «История»	
№84	3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_973\_m\_1462274530

Производственное помещ...

Производственное помещение, 973 м<sup>2</sup> 150 000 000 ₪

Татьяна 8 985 737-50-63 Написать сообщение



Площадь: 973 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Лихоборская наб, 5Ас2  
 М Лихоборы (1.9 км) М Коптево (1.6 км) М Водный стадион (2.9 км)  
 Посмотреть карту

Продается напрямую от СОБСТВЕННИКА производственное помещение площадью 973 м<sup>2</sup>. Вся территория окружена забором, есть пропускной пункт и автоматические ворота для въезда/выезда автомобилей. Отличная транспортная доступность. Ближайшие станции метро: Лихоборы, Водный стадион, Верхние Лихоборы  
 Техническое состояние: хорошее.  
 Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.  
 Здание расположено на земельном участке площадью 11 224 кв. м.  
 Категория земель: земли населенных пунктов.  
 Разрешенное использование: объекты размещения складских предприятий  
 Вид права на земельный участок: долгосрочная аренда (49 лет).  
 Документы по запросу.

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Instagram Telegram

Пожаловаться

-35% 3 690 руб.


-51% 7 290 руб.

-39% 5 790 руб.

-32% 2 790 руб.

**KUPIVIP.RU**  
 МИРОВЫЕ БРЕНДЫ БЕЗ ПЕРВОЙ КОМПАНИИ

Рекомендуем



Детский Интернет-Магазин


www.wildberries.ru САЙТ

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_196\_m\_1260377538

Производственное помещ...

Производственное помещение, 196 м<sup>2</sup> 24 000 000 ₪

Елена 8 903 540-75-21 Написать сообщение



Кадастровый номер 77:02:000\*\*\*\*:10\*\* проверен  Посмотреть отчет

Площадь: 196 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, ул Римского-Корсакова  
 М Отрадное (1.1 км) М Бибирево (1.2 км) М М Владыкино (2.9 км)  
 Посмотреть карту

Здание действующего автотехцентра, арендатор с 2009 года. Стабильный доход от 150 т.р. в месяц, подтверждается с 2005 года. Одноэтажное здание 2000 года постройки. Электричество. Договор аренды з/у с ДГИ до 2055 года. Обременений на здание и участок нет. Один собственник. Потолки от 3,5 м до 5,4 м. В данный момент ведется работа по получению документации по увеличению площади и этажности. Не ППА

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Instagram Telegram

Пожаловаться

6 750 руб.

4 290 руб.

-37% 3 950 руб.

-35% 2 390 руб.


-51% 3 590 руб.

-55% 3 650 руб.

**KUPIVIP.RU**  
 МИРОВЫЕ БРЕНДЫ БЕЗ ПЕРВОЙ КОМПАНИИ

WB.RU WILDBERRIES

ДЕТСКАЯ ОДЕЖДА



https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598/ Поиск...

продажа коммерческой недви... Купить помещение под прои... Продажа помещения под ...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Галкин об интеллект... ДБО В5-Client Развитие

## Производство (В), 1 480 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Головинский, Автомоторная ул., 1/3 [На карте](#)

- Петровско-Разумовская, 6 мин. на транспорте
- Лихоборы, 13 мин. пешком
- Коптево, 20 мин. пешком

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 401 358 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**45 000 000 Р**

PRO


ID 16894

**+7 910 461-86-09**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**РЕКЛАМА**  
Помещения для бизнеса  
ПСН от 40 до 200м2  
отдельные входы и свободная планировка, витринные окна, shell&core. от 500 р/м2 в месяц.  
Тел.: (495) 645-00-55

**РЕКЛАМА**  
Уголок малоэтажной Европы в Москве  
Парк Мира - продажа офисов с отделкой от 33 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.  
Тел.: (495) 477-27-71



4 фото

ЦИАН ID 16894

https://www.cian.ru/sale/commercial/171034176/ Поиск...

продажа коммерческой недви... Купить помещение под прои... Продаю помещение под п...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Галкин об интеллект... ДБО В5-Client Развитие

## Производство (С), 2 424 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 58 [На карте](#)

- Окружная, 5 мин. пешком
- Лихоборы, 15 мин. пешком
- Владыкино, 21 мин. пешком

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 463 792 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**52 000 000 Р**

PRO


ID 140259

**+7 901 519-97-30**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
Элитный ритейл в новом доме  
Сформированная торговая галерея на Новослободской  
Тел.: (495) 818-97-30  
Проектная декларация на рекламируемом сайте



11 фото

ЦИАН ID 140259

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-211738899

148 300 000 РУБ. **Производство на продажу**  
ул Черьянская 5, Южное Медведково, Москва  
М Библирево 1,15 км

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем 8 800 100-33-16

**Производство, 5207 м<sup>2</sup>**

Продаётся производственный комплекс состоящий из:

1. Производственное здание, 2-х этажное, общей площадью 3 258,8 кв. м.
2. Производственное здание, 1 этажное, общей площадью 1 948,4 кв. м.
3. Земельный участок общей площадью 12 822 кв. м.  
– 1 км от метро Библирево.  
– Хорошая транспортная доступность (как для автотранспорта, так и для персонала)  
– Асфальтированная территория  
– Офисные помещения в здании  
– Возможен заезд малотоннажного транспорта в производственно-складское здание (ворота на 0 уровне)  
– Высокие потолки (6 метров)  
– Отсутствие колон (площадь open space)  
Идеально подходит под различные виды производств: металлообработка, мебельное производство, пищевое производство  
Выплачивается комиссия агентам!

Продажа имущества осуществляется в порядке, установленном настоящим ФЗ-127 О несостоятельности (банкротстве)

Приглашаем к сотрудничеству агентства.

Яндекс Директ  
**Офис в аренду 11,6 м<sup>2</sup> - м.Алтуфьево**  
nasledie-m.ru >

WILDBERRIES  
**САПОГИ**  
детям  
бесплатная доставка

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-188618089

98 000 000 РУБ. **Склад на продажу**  
Поморская улица, 15, Отрадное, Москва  
М Отрадное 1,9 км

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем 8 495 989-98-69

**Склад, 1982 м<sup>2</sup>**

Предлагается на продажу производственно-складской комплекс, расположенный по адресу ул.Поморская, д.15. Складской комплекс общей площадью 1982 кв.м. расположен на внутренней стороне, в непосредственной близости к Алтуфьевскому шоссе. Объект расположен между МКАД и Ж/Д кольцом, что обуславливает доступность грузового транспорта в любое время суток. На продажу предлагается 4 здания и участок земли 0,98 Га (правильной прямоугольной формы)

Строение 1. Административное здание, общей площадью - 204 кв.м. Строение 2. Склад, холодный, общей площадью - 309 кв.м. Строение 3. Склад, отопляемый, общей площадью - 945 кв.м. Строение 4. Ангар, холодный, общей площадью - 451 кв.м. Строение 5. Склад, холодный, общей площадью - 73 кв.м. Территория с отдельным въездом, имеющая 6 етонное ограждение по всему периметру земельного участка. Все коммуникации подведены. Высота потолков - 4,5 - 5,5 м. Электрическая мощность - 300 кВт. Коммерческие условия Общая площадь - 1 982 кв.м. Стоимость комплекса - 98 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения производственно-складского комплекса на ул. Поморская. \* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь: 1982.00

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки >

Яндекс Директ  
**Мы говорим Вам спасибо**  
или  
yves-rocher.ru >

WILDBERRIES  
**САПОГИ**  
детям  
бесплатная доставка



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-187657767

Производство на продажу  
Алтуфьевское шоссе, 31Б, Отрадное, Москва  
Окружная 1,26 км

559 999 999 РУБ.

Включить автопоиск

В избранное

Связаться с владельцем 8 495 532-00-02

Производство, 12093 м<sup>2</sup>

Продается производственно-складской комплекс. Общая площадь объектов на земельном участке (12093,2 квМ), площадь земельного участка 1,63 Га. Имеются арендаторы, авто-сервис, склады и т.д. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения, по документу участка смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов, Категория земель: Земли населённых пунктов.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 559 999 999 РУБ. Площадь: 12093 м<sup>2</sup>  
 Цена за м<sup>2</sup>: 46 308 РУБ. Дата обновления объявления: 26/02/2018  
 Тип: Коммерческая недвижимость Дата публикации объявления: 16/08/2017  
 Тип объекта: Производство Номер в каталоге: 187657767

Офис в аренду 11,6 м<sup>2</sup> - м.Алтуфьево

WILDBERRIES  
САПОГИ  
детям  
бесплатная доставка

https://zdanie.moscow/prodazha/proizvodstvo-sao/355

АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
«НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ» +7 (495) 675 53 58

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС СТАТЬИ О КОМПАНИИ

ПРОДАЖА

FORMY СВЯЗИ

Продаётся производственно-складское здание на севере Москвы, м. Водный стадион

№ 355 ПРОДАЖА

Добавить в избранное

Тип недвижимости	Производство
Расположение	САО
Площадь строения	4000 кв.м
Площадь участка	70 сот.
Цена	145 млн.руб.

Продажа производственно-складского здания в Северном округе в Головинском районе. Здание разнотажное 2-х уровневое с ЖБ перекрытиями. Коммуникации городские, электричество 460 квт. Территория огорожена и охраняется, Земельный участок в долгосрочной аренде.

zdanie.moscow

https://zdanie.moscow/prodazha/zdanie-sklad-proizvodstvo-moskva/101

АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
«НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ» +7 (495) 675 53 58

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС СТАТЬИ О КОМПАНИИ

ФОРМЫ СВЯЗИ

## Продажа одноэтажного склада на северо-западе Москвы

**№ 101 ПРОДАЖА** [Добавить в избранное](#)

Тип недвижимости	Здание склад производство
Расположение	Москва
Площадь строения	410 кв.м
Цена	41 млн.руб.



Продается одноэтажное здание под склад, производство, автомастерскую и т.п. Здание находится в промзоне на охраняемой территории,

Вода, канализация, электричество, подъезд грузового транспорта. 1980 г. постройки, кирпич, ЖБ перекрытия, 5 входов, высота потолка 3.8 м.

Здание состоит из двух частей, примыкающих друг к другу длинными сторонами (по схемам БТИ).

Долевой договор аренды земельного участка.

https://zdanie.moscow/prodazha/skladskoy-kompleks-moskva/93

АГЕНТСТВО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
«НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ» +7 (495) 675 53 58

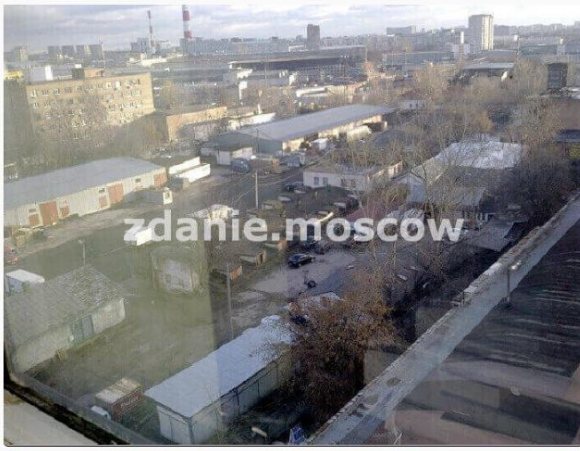
ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС СТАТЬИ О КОМПАНИИ

ФОРМЫ СВЯЗИ

## Продажа складского комплекса на востоке Москвы

**№ 93 ПРОДАЖА** [Добавить в избранное](#)

Тип недвижимости	Складской комплекс
Расположение	Москва
Площадь строения	6000 кв.м
Площадь участка	150 сот.
Цена	190 млн.руб.



Продается складской комплекс в ВАО Москвы. На территории комплекса расположено 6 одноэтажных зданий. Склады не отапливаемые, административное здание с отоплением, водой и канализацией. Выделенная мощность 300 кВт. По границе участка проходят все коммуникации и есть возможность согласовать ТУ, включая газ, на подключение ко всем зданиям. Архитектурные ограничения для застройки земельного участка в высоту на 75 метров. Территория комплекса огорожена и охраняется. Земельный участок в долгосрочной аренде у города.


[Скачать презентацию](#) [ВИДЕО](#)

https://zdanie.moscow/prodazha/proizvodstvenno-administrativnoe-zdanie-vaio/205

ПРОДАЖА промышленного здания м. Шоссе Интузиастов

**№ 205 ПРОДАЖА** [Добавить в избранное](#)

Тип недвижимости	Производственно административное здание
Расположение	ВАО
Площадь строения	5700 кв.м
Площадь участка	32 сот.
Цена	130 млн.руб.



Продается производственно-административное здание на востоке Москвы. Здание 4-х уровневое с помещениями со 2-м светом, что создает производственно складскую зону с высотой потолка 12 м. Общая площадь производственных помещений 3400 кв.м. Заезд грузового транспорта в производственно-складскую зону здания. В здании есть административная часть, состоящая из офисного блока площадью 1400 кв.м, а также подсобных помещений свободного использования и технологических помещений 1000 кв.м. Все коммуникации, в том числе отопление, городские, разрешенная электрическая мощность 500 квт.

[Скачать презентацию](#)


Здание занимает участок размером с пятно застройки и

https://zdanie.moscow/prodazha/imushchestvennyy-kompleks-butyrskaya/612

ПРОДАЖА имущественно-складского комплекса в Москве рядом с метро

**№ 612 ПРОДАЖА** [Добавить в избранное](#)

Тип недвижимости	Имущественный комплекс
Расположение	Бутырская
Площадь строения	2800 кв.м
Площадь участка	63 сот.
Цена	150 млн.руб.



Продажа имущественного комплекса в Бутырском районе СВАО г. Москвы в 5 минутах пешком от новой (действующей) станции метро Бутырская.

Комплекс состоит из производственно-складских строений капитального и ангарного типа со всеми коммуникациями и боксов на огороженной асфальтированной территории. Общая площадь строений около 2800 кв.м.

Участок 0,63 Га в аренде до 2025 года.


[Скачать презентацию](#)

https://zdanie.moscow/prodazha/mnogofunkcionalnoe-zdanie-altufevskoe-shosse/906

продажа коммерческой нед... Продажа коммерческой нед... Продается новый МФК вб... x

https-www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы ЦИК обработал 99% ... ДБО BS-Client Развитие

Тип недвижимости	<b>Многофункциональное здание</b>
Расположение	<b>Алтуфьевское шоссе</b>
Площадь строения	<b>6700 кв.м</b>
Площадь участка	<b>60 сот.</b>
Цена	<b>490 млн.руб.</b>



Продается здание многофункционального назначения (торгово-офисно-складское) в СВАО Москвы, недалеко от Алтуфьевского шоссе, на границе с САО. Транспортная доступность, для персонала можно добраться на пригородной электричке Савеловского направления.

Описание:

- Этажность 5 основных этажей и 1 техэтаж
- Общая площадь 6700 кв.м.
- Первый этаж 1640 кв.м., из них выставочный зал 640 кв.м.
- Участок 60 соток, в долгосрочной аренде.
- Входных групп: 6 (2 основные и 4 вспомогательные)
- Ворота на въезд внутрь: 4.
- Высота потолков: 3,5-5 м.
- Лифты: 2 (1 грузо-пассажирский и 1 пассажирский), плюс дополнительный подъемник.
- Электрические мощности: 250-500 кВт (в

Скачать презентацию

Задать вопросы по объекту

**ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ:**

> Продажа зданий в Москве

https://www.cian.ru/sale/commercial/174145256/

Яндекс Коммерческая недвижимость... Продается имущество... Продаю склад ул. Ибрагим... x

https-www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

Ибрагимов


сегодня, 16:00 35 просмотров, 3 за сегодня

**Склад (С), от 1 776 до 1 776 м<sup>2</sup>**

Москва, ВАО, р-н Преображенское, ул. Ибрагимов, вл31А [На карте](#)

Петровско-Разумовская, 16 мин. на транспорте

В избранное



ЦИАН ID 6939388

Ипотека от **от 758 116 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
Оставить заявку

от **84 999 360**  
до **84 999 360 Р**

PRO

**PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость**

Агентство недвижимости  
614 объявлений

**+7 926 370-48-95**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб.  
От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.  
Тел.: (495) 120-00-38

https://www.cian.ru/sale/commercial/176646343/


Яндекс Купить склад в Москве — 4 о... Северный административны... Купить склад в Москве - 73 о... Продажа склада Складочн... X

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы ЦИК обработал 99% ... ДБО BS-Client Развитие

## Склад, 9 900 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Марьино, Складочная ул., 15А [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠](#)





**Ипотека от**  
от 2 943 294 Р/мес  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**330 000 000 Р** [↓](#)

**PRO**

**Телус**  
Агентство недвижимости  
85 объявлений





7 фото

**+7 965 403-15-81**  
**+7 495 133-40-29**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб.  
От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.  
Тел.: (495) 120-00-38

https://www.cian.ru/sale/commercial/152359732/

Яндекс Одна заправка до мечты | «Ш... НЗ Продаётся производственно... Продаю помещение под про... 88 объявлений - Купить поме... Продам помещение под п... X


https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

сегодня, 12:52 2 052 просмотра, 5 за сегодня **Премиум**

## Производство, 2 180 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, 1-й Варшавский проезд, 1АС5 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠](#)





**Ипотека от**  
от 470 035 Р/мес  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**52 700 000 Р** [↓](#)

**PRO**

**Вероника Гречаник**  
Частный маклер  
36 объявлений





29 фото

ЦИАН ID 14930

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

**Street retail в ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей.  
Тел.: (495) 646-10-07

https://www.cian.ru/sale/commercial/163896305/

Яндекс | Одна заправка до мечты | «Ш...» | 88 объявлений - Купить поме... | Продается помещение по... | ДБО BS-Client Развитие

вчера, 15:40 | 274 просмотра, 2 за сегодня

**Производство (С), от 2 154 до 2 154 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС15 [На карте](#)

**Динамо**, 16 мин. на транспорте

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 579 732 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**от 64 999 104 до 64 999 104 Р**

**PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость**

Агентство недвижимости  
614 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**5 фото** | **ЦИАН** ID 6939388

**РЕКЛАМА**  
**Apartment м.Селигерская**  
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.  
Тел.: (495) 374-55-99  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/169124557/

Яндекс | Одна заправка до мечты | «Ш...» | 88 объявлений - Купить поме... | Продам помещение под п... | ДБО BS-Client Развитие

сегодня, 01:19 | 114 просмотров, 0 за сегодня

**Производство, 5 700 м<sup>2</sup>**

Москва, ВАО, р-н Перово, Электродная ул., 8С2 [На карте](#)

**Шоссе Энтузиастов**, 3 мин. пешком

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 1 248 670 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**140 000 000 Р**

**Славный Градъ**

Агентство недвижимости  
805 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**  
**База отдыха «Ильинское»**  
Аукцион на понижение на ЗУ 101860 кв. м. и здания 1035.3 кв. м. в МО, Дмитровском р-не.  
Рассрочка.  
Тел.: (916) 110-98-22  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

**12 фото** | **ЦИАН** ID 599399

Динамика: 67%

https://www.cian.ru/sale/commercial/179673900/

Яндекс Купить склад в Москве — 10 ... Продается склад район Во... X

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

сегодня, 01:36 3 просмотра, 3 за сегодня Платное

## Склад (В), 6 000 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 102АС8 [На карте](#)

Петровско-Разумовская, 15 мин. пешком

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 1 150 560 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
Оставить заявку

**129 000 000 Р**

PRO


**Садовое Кольцо**  
Агентство недвижимости  
165 объявлений

**Показать телефон**

Написать сообщение

РЕКЛАМА

**Apartment м.Селигерская**  
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.  
Тел.: (495) 374-55-99  
Проектная декларация на рекламируемом сайте



6 фото

https://www.cian.ru/sale/commercial/177609029/

Яндекс Купить склад в Москве — 15 ... Купить склад Москва, м. А... X

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Склад, 2 154 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79 [На карте](#)

Алтуфьево, 15 мин. пешком

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 578 848 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
Оставить заявку


**64 900 000 Р**

РЕКЛАМА

**Apartment м.Селигерская**  
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.  
Тел.: (495) 374-55-99  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

**Уголок малоэтажной Европы в Москве**  
Парк Мира — продажа офисов с отделкой от 33 м<sup>2</sup> в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.  
Тел.: (495) 477-27-71



4 фото

https://www.cian.ru/rent/commercial/179637641/

Яндекс

вчера, 16:49 1 просмотр, 0 за сегодня


## Производство (В), 2 000 м<sup>2</sup>

в офисно-складском комплексе «Аврора (Строение 1)»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1 [На карте](#)

- Отрадное, 24 мин. пешком
- Верхние Лихоборы, 28 мин. пешком
- Владыкино, 5 мин. на транспорте

В избранное



583 334 ₽/мес.

PRO

ID 9214084

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/171346282/

Яндекс

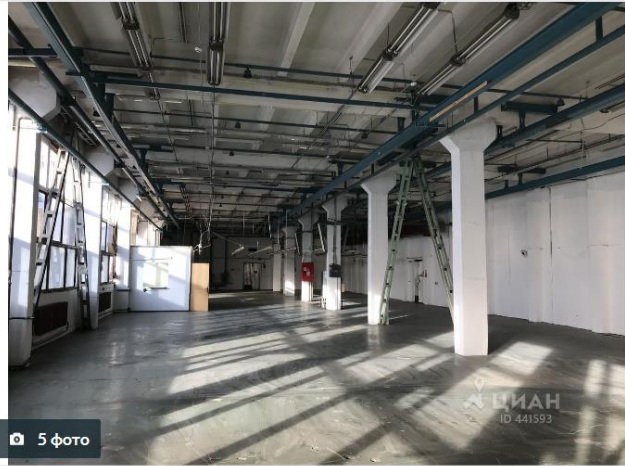
сегодня, 09:01 118 просмотров, 2 за сегодня

## Производство, 882,9 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Головинский, Автомоторная ул., 1/3 [На карте](#)

- Лихоборы, 13 мин. пешком
- Коптево, 20 мин. пешком

В избранное



5 фото

353 160 ₽/мес.

ID 441593

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



https://www.cian.ru/rent/commercial/167641569/

Яндекс Снять помещение под произ... Снять помещение под пр...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

сегодня, 13:15 134 просмотра, 1 за сегодня Премиум


## Производство (В), 2 700 м<sup>2</sup>

в торговом центре «на Нововладыкинском проезде, 8Б»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Нововладыкинский проезд, 8Б [На карте](#)

▲ Окружная, 6 мин. пешком ▲ Владыкино, 16 мин. пешком

В избранное



18 фото

1 809 000 ₽/мес.

PRO

ID 5602804

Показать телефон

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/173966079/

Яндекс Снять помещение под произ... Снять помещение под пр...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие


26 мар, 16:34 104 просмотра, 3 за сегодня Платное

## Производство, 463 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 29 [На карте](#)

▲ Владыкино, 19 мин. пешком ▲ Окружная, 19 мин. пешком

В избранное



9 фото

250 792 ₽/мес.

PRO

РАЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Агентство недвижимости  
11 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/179631787/

Снять помещение под произ... Сдам помещение под про...

Яндекс

вчера, 16:33 0 просмотров, 0 за сегодня

## Производство (В), 1 500 м<sup>2</sup>

в офисно-складском комплексе «Аврора (Строение 1)»


Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1 [На карте](#)

Отрадное, 24 мин. пешком

Верхние Лихоборы, 28 мин. пешком

Владыкино, 5 мин. на транспорте

В избранное



ЦИАН ID 9214084

437 500 ₽/мес.

PRO

ID 9214084

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

База отдыха «Васильевское»  
Аукцион на понижение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 981,3 кв. м в МО, Рузском р-не. Рассрочка.  
Тел.: (916) 110-98-22

https://www.cian.ru/rent/commercial/178952560/

Сдается помещение под п...

Яндекс


сегодня, 18:02 5 просмотров, 0 за сегодня

## Производство, от 1 000 до 1 000 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16 [На карте](#)

Владыкино, 8 мин. пешком

В избранное



3 фото

от 500 000 до 500 000 ₽/мес.

PRO

**БЕСТ Северо-Запад**

Агентство недвижимости  
421 объявление

**+7 495 775-51-33**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

База отдыха «Ильинское»  
Аукцион на понижение на ЗУ 101860 кв. м. и здания 1035,3 кв. м. в МО, Дмитровском р-не. Рассрочка.  
Тел.: (916) 110-98-22

Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://www.cian.ru/rent/commercial/179423507/


Яндекс Снять помещение под произ... Сдам помещение под произ...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

сегодня, 17:20 3 просмотра, 0 за сегодня

**Производство (В), от 1 000 до 1 000 м<sup>2</sup>**  
 в офисно-производственном комплексе «Алтуфьево-1 (27А)»  
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 27А [На карте](#)  
 🟢 Окружная, 10 мин. пешком 🟡 Владыкино, 10 мин. пешком

♥ В избранное



4 фото

от 550 000  
до 550 000 ₽/мес.

✓ PRO  
**БЕСТ Северо-Запад**  
 Агентство недвижимости  
 421 объявление

**+7 495 775-51-33**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
 База отдыха «Васильевское»  
 Аукцион на понижение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 981,3 кв. м в МО, Рузском р-не. Рассрочка.  
 Тел.: (916) 110-98-22

https://www.cian.ru/rent/commercial/175039551/


Яндекс Снять помещение под произ... Сдам помещение под произ...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

28 мар, 09:23 53 просмотра, 0 за сегодня

**Производство (С), 1 523 м<sup>2</sup>**  
 в офисно-производственном комплексе «на Алтуфьевском шоссе, 31»  
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 31 [На карте](#)  
 🟢 Окружная, 25 мин. пешком 🟡 Отрадное, 28 мин. пешком  
 🟡 Владыкино, 29 мин. пешком

♥ В избранное



3 фото

761 500 ₽/мес.

✓ PRO  
**ID 1749**

**+7 926 557-04-14**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА  
 База отдыха «Васильевское»  
 Аукцион на понижение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 981,3 кв. м в МО, Рузском р-не. Рассрочка.  
 Тел.: (916) 110-98-22

https://www.cian.ru/rent/commercial/163108023/

Снять склад в Москве — 36 о... Аренда склада Сигнальный...


https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

## Склад (С), от 300 до 2 000 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16С2 [На карте](#)

Владыкино, 11 мин. пешком

В избранное



1 фото

ЦИАН ID 482568

Площадь от 300 до 2 000 м<sup>2</sup> Этаж 1 из 2 Помещение Свободно

от 150 000 до 1 000 000 Р/мес.

PRO

РИЭЛТИ ГАЙД

Агентство недвижимости  
601 объявление

+7 495 789-49-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/179629337/

Снять склад в Москве — 36 о... Сдам склад Москва, метр...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

## Склад (В), 1 000 м<sup>2</sup>


в административном здании «Аврора (Строение 17)»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1 [На карте](#)

Владыкино, 3 мин. на транспорте

Отрадное, 3 мин. на транспорте

В избранное



12 фото

ЦИАН ID 9214084

291 667 Р/мес.

PRO

ID 9214084

+7 967 250-49-59

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/179758969/

Снять склад в Москве — 36 о... Снять склад Москва, м. Вл... X


https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

## Склад, 1 000 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16 [На карте](#)

М Владыкино, 5 мин. пешком

В избранное



8 фото

423 750 Р/мес.

PRO

**Алекс-Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
834 объявления

**+7 495 369-67-52**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/177069718/

Снять склад в Москве — 36 о... Аренда склада Москва, м. ... X

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие


вчера, 12:13 11 просмотров, 0 за сегодня

## Склад, 1 000 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Головинский, Автомоторная ул., 6 [На карте](#)

М Лихоборы, 7 мин. пешком

В избранное



5 фото

433 333 Р/мес.

PRO

**MP - офис Отрадное**  
Агентство недвижимости  
571 объявление

**+7 915 030-76-59**  
**+7 495 902-62-19**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/165951288/

Яндекс Снять склад в Москве — 36 о... аренда склада Москва, м. ... X

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО В5-Client Развитие

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > СВАО > Отрадное > метро Владыкино > Алтуфьевское шоссе

сегодня, 09:56 69 просмотров, 0 за сегодня Платное

## Склад (В), от 527 до 1 379 м<sup>2</sup>


в офисно-складском комплексе «Аврора (Строение 1)»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37С1 На карте

Владыкино, 3 мин. на транспорте

Отрадное, 2 мин. на транспорте

В избранное



ЦИАН ID 10589975

от 197 625 до 517 125 Р/мес.

PRO

**Herzen Capital**

Агентство недвижимости  
228 объявлений

**+7 499 381-03-94**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/176378268/

Яндекс Снять склад в Москве — 36 о... аренда склада Москва, м. ... X

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО В5-Client Развитие


сегодня, 14:31 7 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Склад, 1 200 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 16 На карте

Владыкино, 5 мин. пешком

В избранное



10 фото

ЦИАН ID 12362827

630 000 Р/мес.

PRO

**Павлина Узденова**

ТРИО  
79 объявлений

**+7 977 523-58-28**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/165619610/

Снять склад в Москве — 36 о... Сдается склад район Отра...

Яндекс https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы «Девочки наши, вер... ДБО BS-Client Развитие

вчера, 18:00 37 просмотров, 0 за сегодня


## Склад (В), 1 400 м<sup>2</sup>

в офисно-складском комплексе «Аврора (Строение 1)»

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш., 37А [На карте](#)

Отрадное, 15 мин. пешком Владыкино, 5 мин. на транспорте

В избранное



5 фото

641 667 ₽/мес.

PRO  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Dream Group  
120 объявлений

+7 495 281-48-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
База отдыха «Васильевское»  
Аукцион на понижение на ЗУ 95 304 кв. м и здания 981,3 кв. м в МО, Рузском р-не. Рассрочка.  
Тел.: (916) 110-98-22

https://www.cian.ru/rent/commercial/176570910/

Поиск...

Яндекс Коммерческая недвижимо... Продается имущество... Продаю склад ул. Ибраги... Снять помещение под пр... Сдается помещение п... Аренда помещения под ...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие


сегодня, 11:51 19 просмотров, 2 за сегодня

## Производство, от 1 000 до 1 000 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, вл7 [На карте](#)

Беговая, 9 мин. пешком

В избранное



5 фото

от 650 000 до 650 000 ₽/мес.

PRO

БЕСТ Северо-Запад  
Агентство недвижимости  
408 объявлений

Показать телефон


Написать сообщение

сегодня, 11:51 9 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Производство, от 1 260 до 1 260 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Годовикова, 9С1 [На карте](#)  
 Алексеевская, 10 мин. пешком

В избранное



4 фото

от **789 000**  
до **789 000** **₽/мес.**

**БЕСТ Северо-Запад**  
 Агентство недвижимости  
 408 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

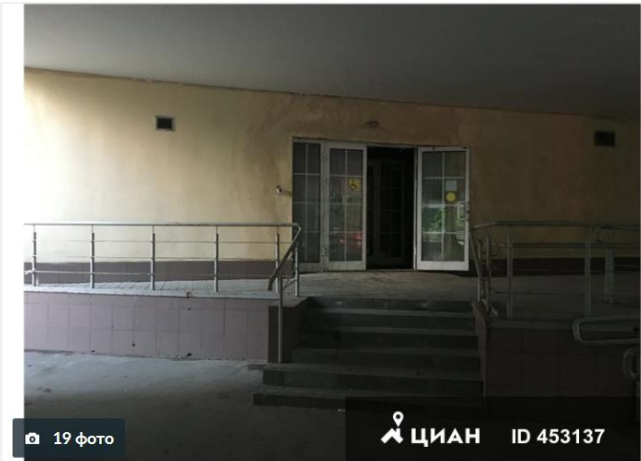
**Помещения под retail**  
 25 метров от м. Митино, 1-я линия, свой вход, вывеска, высокий трафик, 3 крупных ЖК рядом.  
 Тел.: (495) 191-30-36

вчера, 19:34 153 просмотра, 0 за сегодня Платное

## Производство, 1 542 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Заповедная ул., 16к1с2 [На карте](#)  
 Медведково, 15 мин. пешком

В избранное



19 фото

**1 542 000** **₽/мес.**

**Стратегия**  
 Агентство недвижимости  
 1391 объявление

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



https://www.cian.ru/rent/commercial/163897682/

Яндекс Снять помещение под произ... Сдам помещение под про...  
 https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

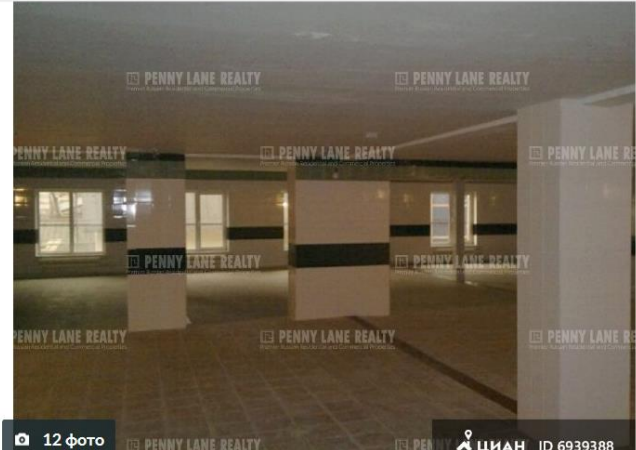
сегодня, 16:13 47 просмотров, 0 за сегодня Платное

## Производство (B), от 2 500 до 2 500 м<sup>2</sup>

в офисно-складском комплексе «на ул. Прянишникова, 23А»  
 Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Прянишникова, 23А [На карте](#)

Теплый Стан, 37 мин. на транспорте  
Петровско-Разумовская, 9 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Загрузить](#) [Избранное](#)



12 фото ЦИАН ID 6939388

от 2 458 334  
 до 2 458 334 ₽/мес.

PRO

**PENNY LANE REALTY -  
 Индустриальная  
 недвижимость**

Агентство недвижимости  
 616 объявлений

**+7 926 370-  
 48-95**

Пожалуйста, скажите, что нашли  
 это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/177265250/

Яндекс Снять помещение под произ... Сдается помещение под п...  
 https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие


сегодня, 09:41 26 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Производство (C), 2 635 м<sup>2</sup>

в административном здании «на Старопетровском проезде, 9А»  
 Москва, САО, р-н Войковский, Старопетровский проезд, 9А [На карте](#)

Войковская, 5 мин. пешком Балтийская, 5 мин. пешком  
Водный стадион, 15 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Загрузить](#) [Избранное](#)



11 фото ЦИАН ID 517277

2 497 980 ₽/мес.

PRO

**Роман Гришин**

ИП Гришин Р. Г.  
 46 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/159302296/

Снять склад в Москве — 125 ... Сдаю склад 2-й Хорошевский ...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО В5-Client Развитие

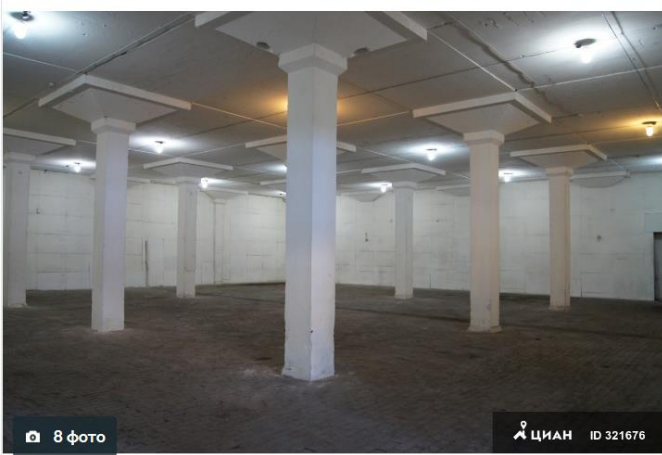
## Склад (В), от 300 до 1 000 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1 [На карте](#)

М Полежаевская, 10 мин. пешком М Беговая, 7 мин. пешком

М Динамо, 7 мин. на транспорте

В избранное



8 фото

ЦИАН ID 321676

от 210 000 до 700 000 ₽/мес.

PRO

Складской комплекс Красная Пресня

Агентство недвижимости

24 объявления

+7 495 940-17-06

+7 903 134-47-45

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

КРАСНАЯ ПРЕСНЯ  
Агентство недвижимости  
Аренда от собственника

https://www.cian.ru/rent/commercial/176993734/

Снять склад в Москве — 125 ... Снять склад Ильменский ...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО В5-Client Развитие


## Склад, 1 161,7 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ильменский проезд, 11 [На карте](#)

М Селигерская, 13 мин. пешком

М Верхние Лихоборы, 16 мин. пешком

В избранное



15 фото

ЦИАН ID 32775

775 048 ₽/мес.

PRO

ID 32775

+7 495 228-23-23

+7 985 770-33-70

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

https://www.cian.ru/rent/commercial/180320213/

Яндекс

Снять склад в Москве — 125 ... Снять склад Ильменский про... Аренда склада 2-й Хорош...


https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Склад (С), от 200 до 1 000 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1 [На карте](#)

▲ Беговая, 9 мин. пешком

♥ В избранное



5 фото

от 138 000 до 690 000 ₽/мес.

PRO

Евгений Кнышук  
Замоскворечье Филиал №3

+7 926 011-93-20  
+7 925 010-47-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Помещения под retail  
25 метров от м. Митино, 1-я линия, свой вход, вывеска, высокий трафик, 3 крупных ЖК рядом.  
Тел.: (495) 191-30-36

https://www.cian.ru/rent/commercial/168397048/

Яндекс

Аренда помещения под п...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Батрудинов измени... ДБО BS-Client Развитие


вчера, 10:18 132 просмотра, 1 за сегодня

## Производство, 1 800 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ильменский проезд, 4С6 [На карте](#)

▲ Лихоборы, 19 мин. пешком ▲ Окружная, 27 мин. пешком

♥ В избранное



13 фото

870 000 ₽/мес.

5 800 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

Михаил Бельский  
Частный маклер  
8 объявлений

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

STREET со входом у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В апреле 5% скидка на часть помещений!  
Тел.: (495) 646-10-07

Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://www.cian.ru/sale/commercial/152396698/

продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Продажа коммерческой з...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Коммерческая земля, 2 га

Москва, СВАО, р-н Ярославский, МКАД, 94-й километр, внешняя сторона [На карте](#)

**ВДНХ**, 15 мин. на транспорте

Ярославское шоссе, 0 км от МКАД

**300 000 000 ₹**

PRO

ID 207177

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Ипотека от **от 2 675 722 ₹/мес**  
\*Предварительный расчёт

[Оставить заявку](#)

В избранное

Нет фото

Площадь  
**2 га**

Категория  
**Земли промышленности (можно изменить)**

Продается право аренды земли на 3-и участка, расположенных по адресу: МО, Мытищи, 94 км МКАД, Участки: 1) 50:12:0100107:32 - 1,4 Га, 2) 50:12:0100107:37 - 0,4 Га, 3) 50:12:0100107:36 - 0, 2 Га. В сумме 2 Га земли. Участки расположены по одному адресу и имеют общие границы - Мытищи, 94 км МКАД, Ярославское шоссе, заезд, как с МКАД, так и со

300 000 000

https://ads.adfox.ru/202100/qaLink?puId=no-agent&puId8=300000000&puId7=23238&puId6=50001-max&pu5=fiksr...

https://www.cian.ru/sale/commercial/165433590/

продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Продажа коммерческой зем... Купить коммерческие земли... Продается коммерческая ...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

сегодня, 04:51 2 431 просмотр, 7 за сегодня

## Коммерческая земля, 15 сот.

Москва, САО, р-н Дмитровский, Ижорский проезд, 11 [На карте](#)

**Петровско-Разумовская**, 5 мин. на транспорте

**2 596 000 ₹**

PRO

**Наталья Дроздова**

Азбука Жилья

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

[В избранное](#)

2 фото

ЦИАН ID 13565630

РЕКЛАМА

**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок.  
Тел.: (495) 120-00-38

https://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/19704934432/


продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Продажа коммерческой зем... Купить коммерческие зем... Продается коммерческая зе...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Продажа коммерческих земель, 6000 м<sup>2</sup>

Дмитров, Дмитровское шоссе

Фото Карта Панорама



**Цена 25 000 000 ₪** 4 167 ₪/м<sup>2</sup>

БЕСТ-Недвижимость (Центр Загородной Недвижимости)  
Юрьева Лариса Владимировна

**+7 499 648 18 60**

Сообщите, что нашли это объявление на портале ГдеЭтотДом.РУ

Пожаловаться

Ваше имя

Телефон или email

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отправить сообщение


Опубликовано 22 февраля 2017 г. Обновлено 24 января 2018 г.

Цена **25 000 000 ₪**

https://adm.gdeetotdom.com/redirect?url=https%3A%2F%2Fwww.gdeetotdom.ru%2Fnovostroyki%2Fzhkh-vavilov-...

Подбери  
**ОФИС В АРЕНДУ**

**ПО СВОЕМУ БЮДЖЕТУ**



New Life

Вавилов ДОМ  
НАУКА ЖИТЬ

**Весенние скидки до 10%**

КВАРТИРЫ от **9,75** млн руб.  
м. Академическая

Жилой комплекс бизнес-класса "Вавилов "Дом"

Узнать об акциях

https://www.cian.ru/sale/commercial/180322074/

продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Купить коммерческую зе...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Коммерческая земля, 110 сот.

Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, вл5с17 [На карте](#)

- Хорошёво, 4 мин. пешком
- Полежаевская, 10 мин. пешком
- Зорге, 10 мин. пешком

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
КАЗОВСКАЯ, ПЯТИНА ЗЕНИТ

Ипотека от **от 315 735 ₪/мес**  
\*Предварительный расчёт

Оставить заявку

**35 400 000 ₪**

PRO

Олеся Легай

Замоскворечье Филиал №3

Показать телефон

Написать сообщение

РЕКЛАМА

**ПАРК МИРА**  
продажа офисов с отделочными работами  
офисы от 33 м<sup>2</sup>

Уголок малозатражной Европы в Москве  
Парк Мира — продажа офисов с отделкой от 33 м<sup>2</sup> в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.  
Тел.: (495) 477-27-71

Площадь **110 сот.** Категория **Участок поселений**

Лот 151191. Объектом занимается Олеся. Продается земельный участок 110 соток расположенный по адресу Москва, ул Зорге (САО), рядом с метро Хорошево, Полежаевская, Зорге. Участок в аренде на 2,8 лет с правом выкупа. На данном участке предусмотрено строительство четырехэтажного торгового центра площадью 2300 кв.м. ГПЗУ имеется в наличии. Вид разрешенного использования участка-строительство и размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания,

https://move.ru/objects/moskva\_3-y\_krasnogorskiy\_proezd\_d\_5\_2278917134/

Яндекс Купить коммерческий участ... Купить коммерческую земл... Земля промышленного назн... Земля промышленного н...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

### Промышленного назначения в продажу

Цена:	97 000 000 Р	Площадь участка:	33 сотки
Цена за сотку:	2 939 393 Р	Дата публикации:	14 марта 2017
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	28 марта
Тип объявления:	вторичка		

### Дополнительная информация

Канализация:	да	Электричество:	да
--------------	----	----------------	----


### Описание

Продажа земельного участка с производственным зданием, 5 минут транспортом от м.Сокол и 2 минуты пешком от станции Стрешнево МЦК. Москва, СЗАО, район Щукино, 3-й Красногорский проезд, влад.5 1) Земельный участок 33 сотки, аренда до 2061 года, ровный рельеф, правильная форма, заасфальтирован. 2) Строение общей площадью 980,6 кв.м, в собственности, производственного назначения с функционирующей автомойкой и автосервисом (тюнинг-ателье), офисными и складскими помещениями. Центральные коммуникации: электроэнергия (90 кВт, возможно увеличение), вода и канализация. Прекрасное место для строительства любого назначения. Цена: 97000000 руб (98 919 руб/м2).

### Информация

Продам земельный участок площадью 33 соток, Москва, Волоколамское шоссе, цена 97 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru



**Поселок «Марсель» / Optiland**  
Идеальный поселок для семейной жизни. Дома у озера, ипотека, коммуникации, инфраструктура!

+7 (495) 145-26-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама

**СКИДКИ НА КВАРТИРЫ**  
**25%**  
НАЧАТЬ НОВУЮ ЖИЗНЬ  
г. ВИДНОЕ

https://move.ru/objects/prodaetsya\_ploschadyu\_50\_sotok\_poselok\_marino\_6801666451/

Яндекс Купить коммерческий участ... Купить коммерческую земл... Земля промышленного назн... Земля промышленного н...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

### Промышленного назначения в продажу

Цена:	40 000 000 Р	Площадь участка:	50 соток
Цена за сотку:	800 000 Р	Дата публикации:	21 января
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	4 февраля
Тип объявления:	вторичка		

### Описание

Пром. Участок 0.5 га в собственности, 15 км от МКАД между Калужским и Киевским шоссе недалеко от поселка Марьино Общая площадь: 5000 м кв. Категория: земли населенных пунктов) для производственной коммерческой деятельности. Коммуникации: Электричество 220/380V . Вода - скважина глубина 60м +до скважины центр. водопровода 100 м. Газ - 20 м от границ (котельная). Горячая вода - котельная 20 м. Общественный транспорт - остановка 50 м. Канализация - центральная городская по участку. Документы на здание 400 м кв. - находилось в эксплуатации. Столбы ЛЭП - собственность. Internet - оптоволоконно Обременений нет. . Возможность подключения телефона МГТС . На части участка лесные деревья - липы, березы, голубые ели. Удобный подъезд и расположение

### Информация

Продам земельный участок площадью 50 соток, Москва, цена 40 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Заметка Печать PDF

### Расположение

+7 (495) 145-26-...

Показать телефон

Все спецпредложения

реклама

**СКИДКИ НА КВАРТИРЫ**  
**25%**  
НАЧАТЬ НОВУЮ ЖИЗНЬ  
г. ВИДНОЕ

**Биржа ММВБ ЦБ РФ**

USD	57.33 Р	0.18 Р	▲
EUR	70.67 Р	0.24 Р	▲

**BITCOIN**

BTC	392495 Р	-299 Р	▼
-----	----------	--------	---

https://move.ru/objects/prodaetsya\_ploschadyu\_11\_sotok\_ul\_zorge\_5\_6801253427/

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

### Промышленного назначения в продажу

Цена:	36 000 000 Р	Площадь участка:	11 соток
Цена за сотку:	3 272 727 Р	Дата публикации:	25 января
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	27 марта
Тип объявления:	вторичка		

### Описание

Продается (инвест проект) земельный участок 0,1104 Га. расположенный по адресу: г Москва ул. Зорге вл. 5 (САО), рядом со станцией метро Хорошево (450 метров), Полежаевская и новой станцией метро Зорге. Участок в аренде на 2,8 лет, на данном участке предусмотрено строительство четырех этажного торгового центра площадью 2300 кв.м. ГПЗУ имеется в наличии. Через 2 года 8 месяцев земля и здание передается в собственность. Вид разрешенного использования участка – строительство и размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, обслуживание и хранение автотранспортных средств. Все центральные коммуникации на границе участка. Кадастровый номер 77:09:0005005:1013 Цена 36 млн. рублей, в цену входит проплаченная аренда за год вперед.

### Информация

Продам земельный участок площадью 11 соток, Москва, цена 36 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться    Заметка    Печать    PDF

Поселок «Марсель» / Optiland  
Идеальный поселок для семейной жизни. Дома у озера, ипотека, коммуникации, инфраструктура!

+7 (495) 145-26-...  
Показать телефон

Все спецпредложения

https://www.cian.ru/sale/commercial/156139656/

7 июн, 14:52    560 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 1,3 га

Москва, СВАО, р-н Северный, 1-я Северная линия, 1С16 [На карте](#)

Дмитровское шоссе, 4 км от МКАД

В избранное

БАНК ЗЕНИТ  
Ипотека от 490 549 Р/мес  
\*Предварительный расчёт  
Оставить заявку

55 000 000 Р

PRO

Вертикаль

Агентство недвижимости  
455 объявлений

+7 495 220-32-06  
+7 967 162-79-06

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Apartment м.Селигерская  
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.  
Тел.: (495) 374-55-99  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

27 фото

ЦИАН ID 7256080

https://www.cian.ru/sale/commercial/163600781/

продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Купить коммерческую земл... Продаю коммерческую земл... Продаю коммерческую зе...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Коммерческая земля, 119 сот.

Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Воробьева [На карте](#)

Строгино, 20 мин. пешком

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ипотека от 802 717 Р/мес  
\*Предварительный расчёт

Оставить заявку

90 000 000 Р


PRO

ID 461891

+7 926 800-09-10

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



ЦИАН ID 461891

10 фото

РЕКЛАМА

Street retail в ТЦ у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА

STREET со входом у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция! В марте 5% скидка на часть

https://www.cian.ru/sale/commercial/157587662/

продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Продаю коммерческую зе...

https--www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Коммерческая земля, 54 сот.

Москва, СЗАО, р-н Строгино, Строгинский бул. [На карте](#)

Строгино, 1 мин. пешком

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ипотека от 1 070 289 Р/мес  
\*Предварительный расчёт

Оставить заявку

120 000 000 Р

PRO


Юрий Васильев

Частный маклер  
16 объявлений

+7 985 776-10-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение



ЦИАН ID 29962

3 фото

РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ  
Продажа оф-в и ПСН в БЦ Riverdale, Павелецкая наб. От 107 т./м2. Готовность 100%. Акция! Отделка в подарок. Тел.: (495) 120-00-38



https://www.cian.ru/sale/commercial/167430384/

продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Продам коммерческую земл... Купить коммерческую зе...

22 фев, 14:26 265 просмотров, 2 за сегодня

## Коммерческая земля, 71 сот.

Москва, САО, р-н Войковский, Выборгская ул., 18С2 [На карте](#)

- Водный стадион, 11 мин. пешком
- Балтийская, 16 мин. пешком
- Коптево, 25 мин. пешком

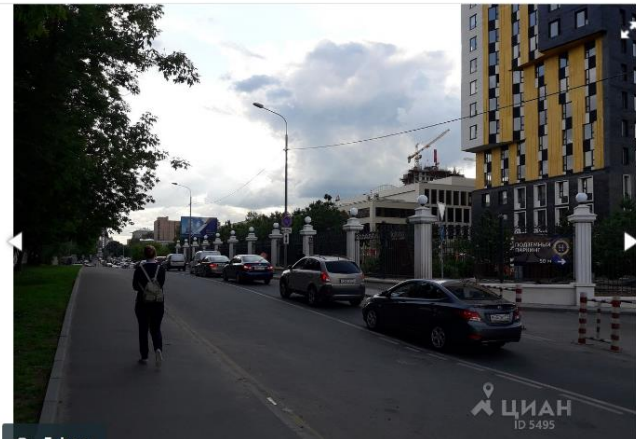
**Ипотека от 1 248 670 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**140 000 000 Р**

PRO  
ID 5495  
**+7 915 299-59-19**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА  
**Street retail в ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА  
**Торговые помещения - лучшая цена!**  
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. Специальные

https://www.cian.ru/sale/commercial/174691884/

продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Купить коммерческую зе...

вчера, 21:11 48 просмотров, 1 за сегодня

## Коммерческая земля, 96 сот.

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79БС1 [На карте](#)

- Бибирево, 10 мин. пешком

**Ипотека от 1 337 861 Р/мес**  
\*Предварительный расчёт  
[Оставить заявку](#)

**150 000 000 Р**

PRO  
**БЕСТ-Недвижимость на Цветном**  
Агентство недвижимости  
449 объявлений  
**+7 968 048-95-64**  
**+7 495 225-08-18**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Нет фото

Площадь	Категория
<b>96 сот.</b>	<b>Участок поселений</b>

Продается земельный участок 0,95 Га с расположенным на нем административно-производственно-складским комплексом общей площадью 3223 кв. м (8 объектов), все в собственности. Находится в оживленном месте рядом с М. Бибирево, Алтуфьево. Виды разрешенного использования ЗУ: Промышленно-производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства. Размещение технологических парков, технополисов. Участок отлично подходит под строительство логистического центра, производства или организацию оптовой базы. Рядом находится ОАО "Бескудниковский комбинат строительных материалов". Градостроительный потенциал территории

РЕКЛАМА  
**Уголок малоэтажной Европы в Москве**  
Парк Мира – продажа офисов с отделкой от 33 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Тел.: (495) 477-27-71

https://www.cian.ru/sale/commercial/166784699/


продажа земельных участков... Купить коммерческий участ... Купить коммерческую зе...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## Коммерческая земля, 1,2 га

Москва, СЗАО, р-н Строгино, проезд  
Проектируемый № 6015 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠](#)



**Ипотека от**  
от 526 225 ₽/мес  
\*Предварительный расчёт

[Оставить заявку](#)

**59 000 000 ₽**


PRO  
ID 480525

**+7 925 518-27-71**


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



**Уголок малоэтажной Европы в Москве**  
Парк Мира — продажа офисов с отделкой от 33 м2 в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня.  
Тел.: (495) 477-27-71



1 фото

Площадь  
1 2 0 0 0

ЦИАН ID 480525

https://www.cian.ru/sale/commercial/177045517/

Яндекс Купить коммерческий участ... Продам коммерческую зе...

https-www.avito СМАО - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > СЗАО > Строгино > метро Строгино

31 мар, 22:45 25 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Коммерческая земля, 1,2 га

Москва, СЗАО, р-н Строгино, ул. Маршала Воробьева [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠](#)



**Ипотека от**  
от 799 862 ₽/мес  
\*Предварительный расчёт

[Оставить заявку](#)

**89 680 000 ₽**


PRO  
ID 15282815

**+7 926 434-18-21**


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



**АpartVile м.Селигерская**  
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе.  
Тел.: (495) 374-55-99  
Проектная декларация на рекламируемом сайте



ЦИАН

http://cityinvest-an.ru/object/2575206

Поиск...

продажа участков коммерче... Продажа земельных участко... Продажа земли промышл... X


https--www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие


## Продажа земли промышленного назначения, 11300 м<sup>2</sup>, проспект Маршала Жукова 81

Написать сообщение

Площадь: 11300 м<sup>2</sup>  
 Цена продажи: 100 000 000 руб.  
 Цена: 8 850 руб./м<sup>2</sup>

📍 проспект Маршала Жукова, 81, Москва, Россия  
 📍 м. Крылатское



📷 

### Об объекте

Административный округ Северо-Западный административный округ

### Описание объекта

Москва г, Северо-Западный административный округ, проспект Маршала Жукова 81, м. Крылатское, м. Строгино, продается Земельный участок, общ. пл. 113 соток. Продам

### Контактные данные

+7 (906) 700-77-53

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

### Компания

СИТИ ИНВЕСТ МСК

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-160593013

Поиск...


Яндекс Земли промназначения, 5... X Схема метро Москвы — Янде... 6 самых приземлённых и пра...

https--www.avito CMAO - Стандарты и пр... Рекомендуемые сайты Рекомендуемые узлы Интим, но не с Крид... ДБО BS-Client Развитие

## 65 000 000 РУБ. Земли промназначения, 55 соток на продажу

г. Москва проспект Маршала Жукова, Строгино, Москва  
 📍 Строгино 2,22 км

🔔 Включить автопоиск  
 ☆ В избранное

📷 

Связаться с владельцем 8 916 595-76-98

### Земли промназначения, 55 соток

ТОРГ! Собственник! Земельный участок под АЗС или Тех центр, 55 соток. Промназначения, в черте города. Расположен на пересечение МКАД и Новорижского шоссе, перед тоннелем проходящим под Серебряным Бором. Разрешенное использование: строительство и последующая эксплуатация стационарной АЗС с комплексом сервисных услуг. Проектируемая площадь по ГПЗУ: 1900 кв.м. Верхняя отметка объекта 16 м. Участок удобно расположен, имеется съезд-выезд с главной улицы. Есть в наличии разработанный эскизный проект АЗС с комплексом сервисных услуг. Переуступка прав.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении


Цена: 65 000 000 РУБ. Площадь: 55 соток  
 Цена за сотку: 1 181 818 РУБ. Дата обновления объявления: 26/03/2018  
 Тип: Участок Дата публикации объявления: 27/05/2016  
 Тип объекта: Промземли Номер в каталоге: 160593013

Яндекс Директ

Купите землю  
 сельхозназначения

rosprostor.ru >

Узнай, на сколько % натуральна ты!  
 ПРОЙДИ ТЕСТ  
 Новинка от Garnier  
 96%  
 натуральных ингредиентов!



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**03 июля 2007 года**  
дата включения в реестр

**372**  
№ согласно реестра

**Панфилов**  
**Станислав Николаевич**

паспорт 6100 184742, выдан Железнодорожным РОВД  
г. Рязани 24.05.2001 г. код подразделения 622-028,  
зарегистрирован: г. Рязань, ул. Павлова, д. 46, кв. 21-22

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

**Генеральный директор**  
**НП «СМАОс»**



**Н.Н.Бабичева**

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001228-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Панфилову Станиславу Николаевичу**

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

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » декабря 20 20 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б» Лицензия № 05-05-03/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



**П О Л И С № 6491R/776/00025/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 6491R/776/00025/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Панфилов Станислав Николаевич**

**Адрес регистрации:** г. Рязань, ул.Николодворянская, 5 кв.3

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** Не установлен

**Франшиза:** Не установлена

**Территория страхового покрытия:** РФ

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "10" апреля 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут "09" апреля 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**  
АО "АльфаСтрахование"  
Рязанский филиал

О.Н.Чуфистова

На основании Доверенности №0741/19 от 01.01.2019г.

**Страхователь:**  
Панфилов Станислав Николаевич

С.Н.Панфилов

Место и дата выдачи полиса:  
г. Рязань 19.03.2019г.