



консалтинговая группа
ИНВЕСТ ПРОЕКТ

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

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Инвест Проект»

А.Н. Гурьев

29 января 2018 г.



ОТЧЕТ № 2017-4965/45

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
и транспортных средств

ТОМ I

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик:

Публичное акционерное общество «Банк Премьер-Кредит» в лице представителя ликвидатора - государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»

Исполнитель:

ООО «Инвест Проект»

Дата оценки: 14.12.2017 г.

Дата составления отчета: 29.01.2018 г.

Москва 2018

О КОМПАНИИ

Консалтинговая группа «Инвест Проект» работает на рынке консалтинговых услуг с 2002 года.
14 ЛЕТ СОДЕЙСТВИЯ ВАШЕМУ БИЗНЕСУ

МИССИЯ

Формирование устойчиво и динамично развивающегося бизнес - общества путем обеспечения субъектов рынка новыми технологиями и решениями в области оценки бизнеса и консалтинга.

ВИДЕНИЕ

Общественно признанная оценочная компания, обеспечивающая потребителя первоклассными интеллектуальными решениями.

ЦЕЛЬ

Формирование узнаваемости и усиление бренда группы компаний на российском рынке оценочных услуг за счет улучшения качества предоставляемых услуг и усиления профессиональной команды специалистов.

КОМАНДА

Это высококвалифицированные специалисты, оценщики I категории, члены крупнейших СРО. Некоторые оценщики прошли международную и национальную сертификацию, являются преподавателями ведущих Российских ВУЗов, имеют ученые степени.

РЕГИОНЫ ПРИСУТСТВИЯ

Москва, Владимир, Нижний Новгород, Тверь, Тула, Орел, Киров, Воронеж, Краснодар, Ростов-на Дону, Балашиха, Видное, Коломна, Королев, Ногинск, Раменское, Руза, Ступино, Химки, Ставрополь, Барнаул (список не окончательный).

РЕЙТИНГИ И НАГРАДЫ

- Лауреат национальной премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга 2011 г.
- Компания «Инвест Проект» по итогам деятельности за 2015 год занимает **11 место** (ТОП 100) в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, и **7 место** в ранкинге Крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценки по версии Рейтингового Агентства «Эксперт РА».
- По итогам национального конкурса «Профессиональное признание» 2010 и 2013, проводимого Российской гильдией риелторов, компания «Инвест Проект» победила в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости».
- Компания «Инвест Проект» занимает **5 место** (ТОП 50) по итогам 2015 г в рейтинге наиболее стратегичных оценочных компаний России. (Институт Экономических Стратегий РАН).
- Компания «Инвест Проект» награждена Золотым сертификатом, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++ (%)**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2009 г.).
- Компания «Инвест Проект» награждена Большой Золотой Медалью, подтверждающий наивысший рейтинговый индекс: **A+++1+++1+++**. (РА «ЮНИПРАВЭКС» 2010 г.).

ЧЛЕНСТВА. ПАРТНЕРСТВА. АККРЕДИТАЦИИ

- Член Ассоциации Российских Банков (АРБ)
- Член Московского банковского союза
- Член НП «Гильдия управляющих и девелоперов»
- Аккредитация при ГК «Агентство по страхованию вкладов»
- Аккредитация при Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
- Аккредитация при Delta Credit
- Партнер Российского Общества Оценщиков (РОО)
- Аккредитация при Российском Обществе Оценщиков (РОО)
- Сертифицирована на право предоставление услуг по оценке (НП РОО)
- Аккредитация при региональной энергетической комиссии г. Москвы (РЭК г. Москвы)
- Партнер НП «Российская коллегия оценщиков»
- Аккредитация НП «СРО «Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления»
- Аккредитация НП «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа»
- Аккредитация НП «Московская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»

СЕРТИФИКАЦИЯ

Внутренняя система менеджмента качества Компании «Инвест Проект» соответствует стандарту ISO 601:2008

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ

Банки: «Сбербанк России (ПАО), «Россельхозбанк» (АО), «Промсвязьбанк» (ПАО), ВТБ 24 (ПАО), «Московский индустриальный банк» (ПАО МИНБ), «Собинбанк» (ОАО), «ВТБ» (ПАО), «Уралсиб» (ПАО), «МДМ-Банк» (ПАО), АКБ «Связь Банк» (ПАО), «Возрождение» (ПАО), КБ «ДельтаКредит» (АО), КБ «Глобэкс» (АО), «Национальный резервный банк» (ОАО), АКБ «Транскапиталбанк» (ПАО), Инвестиционный торговый банк (ПАО), Росбанк (АО), «ФК «Открытие» (ПАО), ОАО «АБ «РОССИЯ» и др.

КОНТАКТЫ

Адрес: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д. 77, ст 1.

Телефон: +7 (495) 514-57-38, 518-81-60, 510-89-20, 787-98-24.

Web: www.cgip.ru

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	13
3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	15
3.1. Сведения о Заказчике оценки, об Исполнителе и об Оценщике	15
3.2. Вид определяемой стоимости	16
3.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	16
3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	17
4. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	19
4.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки	20
4.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов	21
4.4. Анализ местоположения оцениваемых объектов	26
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
5.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране на рынок оцениваемого объекта октября 2017 г.	34
2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране	41
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
5.2.1. Обзор рынка новостроек Новой Москвы	43
5.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы. Итоги I полугодия 2017 г.	46
5.2.3. Основные ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости	52
5.2.4. Краткий обзор рынка складов в регионах России за III квартал 2017 года	53
5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	57
5.1.1. Оценка ликвидности	66
5.1.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости	66
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
6.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	68
6.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	69
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	70
7.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	71
7.1.1. Выбор объектов-аналогов	73
7.1.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки	74
7.2. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	109
7.2.1. Методология затратного подхода	109
7.2.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	130
7.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода	130

7.3.1. <i>Методология доходного подхода</i>	130
7.3.2. <i>Определение величины чистого операционного дохода объекта оценки</i>	131
5.2.3. <i>Расчет ставки капитализации</i>	147
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	149
8.1. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества	153
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	155
10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	156
10.1. Приложение I. Список использованных источников	156
10.1.1. Нормативные документы	156
10.1.2. Справочная литература.....	156
10.1.3. Методическая литература.....	156
10.2. Приложение II. Используемая терминология.....	157
10.3. Приложение III. Копии документов Оценщика	159
10.4. Приложение IV. Копии информационно-аналитического материала.....	169
10.5. Приложение V. Фотографии оцениваемых объектов	188
10.6. Приложение VI. Копии документов, предоставленных Заказчиком	193

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	№ 2017-4965/45				
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 2017-4965/45 на проведение оценки имущества от 14 декабря 2017 г.				
Объект оценки (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	1. Объекты недвижимости:				
	№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер
	1	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	161,1	77:22:0020110:57
	2	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	162,3	77:22:0020110:41
	3	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	160,4	77:22:0020110:76
	4	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	174,2	77:22:0020110:61
	5	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	153,2	77:22:0020110:53
	6	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	161,3	77:22:0020110:63
	7	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	144,1	77:22:0020110:62
	8	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	149,5	77:22:0020110:59
	9	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	143,8	77:22:0020110:54
	10	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	160,7	77:22:0020110:58
	11	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	392,4	77:04:0001001:9061
	12	Нежилое помещение	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	112,8	50:11:0010108:361
	13	Нежилое помещение	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	714,4	50:21:0010227:3548
	14	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	12,9	50:21:0010227:3469
	15	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	12,9	50:21:0010227:14424
	16	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	12,9	50:21:0010227:14339
	17	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	12,9	50:21:0010227:14275
	18	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	14,6	50:21:0010227:3462
19	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	13,4	50:21:0010227:3463	

	20	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	13,4	50:21:0010227:14124
	21	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	13,4	50:21:0010227:3465
	22	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	12,9	50:21:0010227:3467
	23	Нежилое здание (здание кузницы)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	40,8	11:05:0201004:669
	24	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	206,6	11:05:0201004:834
2. Объекты движимого имущества:					
	№ п/п	Наименование транспортного средства	Год выпуска	VIN-код	
Бронированный автотранспорт					
	1	Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23"	2005	X892972PY56AW6026	
	2	Фургон грузовой "Евраком 2840-08 Феникс"	2012	X892840HDC3ED6233	
	3	Специализированный автомобиль "Рыцарь - 294544"	2007	X8929454570AK5009	
Заказчик оценки	<p>«Банк Премьер-Кредит»» (ПАО) Адрес: 111250, г. Москва, ул. Солдатская, д. 8, корп.1 ОГРН 1021100000085, ИНН 1102011300 Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (счет «Банк Премьер-Кредит»» (ПАО) в ГК АСВ №76/11- 0606). Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35, БИК: 044525000 р/с: 40503810145250003051 ИНН/КПП 7708514824/ 770901001</p>				
Вид права на объект оценки	Право собственности				
Оцениваемые права	Право собственности				
Субъект права на объект оценки	<p>«Банк Премьер-Кредит»» (ПАО) Адрес: 111250, г. Москва, ул. Солдатская, д. 8, корп.1 ОГРН 1021100000085, ИНН 1102011300 Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (счет «Банк Премьер-Кредит»» (ПАО) в ГК АСВ №76/11- 0606). Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35, БИК: 044525000 р/с: 40503810145250003051 ИНН/КПП 7708514824/ 770901001</p>				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для целей, указанных в настоящем отчете. Другие ограничения отсутствуют.				
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость				
Дата оценки	14.12.2017				
Дата составления Отчета	29 января 2018 г.				
Срок проведения оценки	с 14.12.2017 по 29.01.2018				

Источник информации: данные Заказчика, Договор № 2017-4965/45 на проведение оценки имущества от 14 декабря 2017 г.

Табл. 1.1

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество), полученные в рамках различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	Рыночная стоимость руб., округленно
1	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 331 012р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 331 000р.
2	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 363 273р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 363 000р.
3	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 312 194р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 312 000р.
4	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 730 053р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 730 000р.
5	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 077 418р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 077 000р.
6	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 336 389р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 336 000р.
7	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 796 459р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 796 000р.
8	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 978 943р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 979 000р.
9	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 788 555р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 789 000р.
10	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 320 259р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 320 000р.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	Рыночная стоимость руб., округленно
11	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	Не применялся, обоснованный отказ	0,3	56 812 849р.	0,7	49 937 912р.	0,3	54 750 000р.
12	Нежилое помещение	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Не применялся, обоснованный отказ	0,3	7 826 290р.	0,7	6 628 526р.	0,3	7 467 000р.
13	Нежилое помещение	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	Не применялся, обоснованный отказ	0,3	44 869 321р.	0,7	46 534 281р.	0,3	45 369 000р.
14	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
15	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
16	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
17	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
18	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	Не применялся, обоснованный отказ	0	385 279р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	385 000р.
19	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 115р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 000р.
20	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 115р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 000р.
21	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 115р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 000р.
22	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
23	Нежилое здание (здание кузницы)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	452 036	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	Не применялся, обоснованный отказ	0	452 000р.
24	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	2 287 276	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	Не применялся, обоснованный отказ	0	2 287 000р.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	Рыночная стоимость руб., округленно
Итого рыночная стоимость, руб.									155 478 000,00

Источник информации: расчеты Оценщика
Табл. 1.2

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки (движимое имущество), полученные в рамках различных подходов к оценке

№ п/д	Инв. номер	Наименование объекта	Затратный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Рыночная стоимость, руб.
1	н/д	Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23"	341 994	1,0	342 000р.
2	н/д	Фургон грузовой "Евраком 2840-08 Феникс"	686 994	1,0	687 000р.
3	н/д	Специализированный автомобиль "Рыцарь - 294544"	404 938	1,0	405 000р.
Итого:					1 434 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 14 декабря 2017 г. составляет:

156 912 000

(Сто пятьдесят шесть миллионов девятьсот двенадцать тысяч) руб.

В том числе:

Табл. 1.3

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества¹

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб., округленно
1	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	161,1	77:22:0020110:57	4 331 000р.
2	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	162,3	77:22:0020110:41	4 363 000р.
3	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	160,4	77:22:0020110:76	4 312 000р.
4	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	174,2	77:22:0020110:61	4 730 000р.
5	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	153,2	77:22:0020110:53	4 077 000р.
6	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	161,3	77:22:0020110:63	4 336 000р.
7	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	144,1	77:22:0020110:62	3 796 000р.
8	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	149,5	77:22:0020110:59	3 979 000р.
9	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	143,8	77:22:0020110:54	3 789 000р.

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

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб., округленно
10	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	160,7	77:22:0020110:58	4 320 000р.
11	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	392,4	77:04:0001001:9061	54 750 000р.
12	Нежилое помещение	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	112,8	50:11:0010108:361	7 467 000р.
13	Нежилое помещение	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	714,4	50:21:0010227:3548	45 369 000р.
14	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	12,9	50:21:0010227:3469	337 000р.
15	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	12,9	50:21:0010227:14424	337 000р.
16	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	12,9	50:21:0010227:14339	337 000р.
17	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	12,9	50:21:0010227:14275	337 000р.
18	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	14,6	50:21:0010227:3462	385 000р.
19	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	13,4	50:21:0010227:3463	350 000р.
20	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	13,4	50:21:0010227:14124	350 000р.
21	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	13,4	50:21:0010227:3465	350 000р.
22	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	12,9	50:21:0010227:3467	337 000р.
23	Нежилое здание (здание кузницы)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	40,8	11:05:0201004:669	452 000р.
24	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	206,6	11:05:0201004:834	2 287 000р.
Итого рыночная стоимость, руб.					155 478 000

Источник информации: расчеты Оценщика

**Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов
движимого имущества²**

№ п/д	Инв. номер	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1	н/д	Фургон грузовой "Евраком-Авто 2972-23"	342 000р.
2	н/д	Фургон грузовой "Евраком 2840-08 Феникс"	687 000р.
3	н/д	Специализированный автомобиль "Рыцарь - 294544"	405 000р.
Итого:			1 434 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Генеральный директор
ООО «Инвест Проект»
А.Н. Гурьев

Дипломированный оценщик,
(диплом ПП № 711003)
Член НП «Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО).
Номер по реестру 1745 от 01.02.2008
С.В. Бондарев

Дипломированный оценщик,
(диплом ПП-1 №865676)
член Некоммерческого саморегулируемой
организации «Свободный Оценочный Департамент».
Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.
В.Б. Громченко



29.01.2018

29.01.2018

² Описание и расчет рыночной стоимости транспортных средств произведен в Отчете 2017-2113/59 Том 2 «Об оценке рыночной стоимости транспортных средств»

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

Задание на оценку	
Объект оценки	Недвижимое имущество, указанное в Приложении № 2 к Договору об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества от «14» декабря 2017 г. № 2017-4965/45
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результата оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	14.12.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов. 11. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. 12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. 13. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета

<p>Допущения, принятые при проведении оценки</p>	<p>об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки на дату определения стоимости, сформированное при использовании доступной информации и с учетом допущений и ограничительных условий, и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости Объекта оценки, определенной в Отчете. 2. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно на дату определения стоимости для цели и задачи оценки (предполагаемого использования результатов оценки) в соответствии с настоящим Договором на проведение оценки. 3. Оценка проводится на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных открытых источников. Специалисты Исполнителя не проводят технической или иной экспертизы Объекта оценки. 4. Данные, использованные при определении стоимости Объекта оценки, считаются достоверными. Тем не менее Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации. 5. При проведении оценки Оценщик не проверял подлинности и достоверности документов, предоставленных Заказчиком. Оценщик также не проводил сверки копий предоставленных правоустанавливающих и инвентаризационных документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания и факторов составления этих документов в уполномоченные государственные органы. 6. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. 7. При проведении оценки Оценщик руководствуется предположением, что применительно к Объекту оценки не существует никаких скрытых факторов, влияющих на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за необходимость выявления таковых и в случае, если они вскроются после даты определения стоимости. 8. Используемые в Отчете методы оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной величине стоимости Объекта оценки. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке Объекта оценки не могут быть использованы иные методы. 9. Оценщик не несет ответственности за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты определения стоимости в случае наступления в будущем изменяющих ее условий и обстоятельств. 10. Исполнитель и Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки Объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. 11. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации о судопроизводстве. 12. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, указанных в Отчете.
---	--

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Сведения о Заказчике оценки, об Исполнителе и об Оценщике

Табл. 3.1

Основные сведения

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>«Банк Премьер-Кредит»» (ПАО) Адрес: 111250, г. Москва, ул. Солдатская, д. 8, корп.1 ОГРН 1021100000085, ИНН 1102011300 Получатель: Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» (счет «Банк Премьер-Кредит»» (ПАО) в ГК АСВ №76/11- 0606). Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35, БИК: 044525000 р/с: 40503810145250003051 ИНН/КПП 7708514824/ 770901001</p>
<p>Сведения о юридическом лице (об Исполнителе), с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» Местонахождение: 107207, г. Москва, Щёлковское шоссе, д. 77, ст 1 ИНН: 5031064998; КПП 503101001; Р/с: 40702810503600141031; К/с: 30101810900000000181 в Ногинском филиале банка «Возрождение», ОАО г. Ногинск; БИК: 044525181 Сведения о страховании ответственности юридического лица: Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 922/1303717591 от 06.12.2017, страховщик СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия договора страхования – с 26.12.2017 по 25.01.2019. Общая страховая сумма 1 000 000 000 (1 миллиард) руб.</p>
<p>Сведения об Оценщике</p>	<p>Бондарев Сергей Владимирович Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнёрства (саморегулируемой межрегиональной ассоциации специалистов-оценщиков). Номер по реестру 1745 от 01.02.2008 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-711003, регистрационный номер 190, 25.06.2005 г., Московский государственный строительный университет, по программе оценка стоимости предприятия (бизнес); Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: Страховой полис 0991R/776/F0500/7 ОАО «АльфаСтрахование» от 28.09.2017 до 02.10.2018 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000 рублей. Данные трудового договора, заключенного Оценщиком с Исполнителем: трудовой договор № б/н от 20 июля 2007 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет (с 2005 г.). Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1 Адрес местонахождения Оценщика: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1</p> <p>Громченко Владимир Борисович Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД). Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №865676, регистрационный номер 0197, Московский финансово-промышленный институт «Синергия». Страховой полис №0991R/776/F0497/6 ОАО «АльфаСтрахование». Действителен с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000 рублей. Страховой полис №0991R/776/F0645/7 ОАО «АльфаСтрахование». Действителен с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 5 лет (с 2013 г.) Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1; Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1 Адрес местонахождения Оценщика: 107497, г. Москва, Щелковское ш., д. 77, стр. 1</p>
<p>Сведения о независимости Оценщика</p>	<p>Настоящим Оценщики Бондарев Сергей Владимирович и Громченко Владимир Борисович подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики Бондарев Сергей Владимирович и Громченко Владимир Борисович</p>

	<p>не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщики Бондарев Сергей Владимирович и Громченко Владимир Борисович не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Источник информации: данные Заказчика; данные Исполнителя

Для проведения работ по оценке согласно Договору не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков (далее по тексту Оценщик).

3.2. Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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, т.е. 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 в форме 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 чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, технической и иной документации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет

продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

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

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

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

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

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

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

12. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, используется для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1)

13. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, определялся без указания возможных границ интервала рыночной стоимости объекта оценки.

14. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщики, возможно, будут вынуждены принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиками в соответствующей части настоящего отчета.

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

3.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

- Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

-
- Федерального Стандарта Оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328;
 - Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО);
 - Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

4. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

4.1. Перечень документов, используемых при проведении оценки данных устанавливающих количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

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

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные в таблице ниже.

Табл. 4.1

Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-77/004-77/004/292/2015-342/2 от 25.02.2016 г. (копия)
2	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-361/1 от 28.01.2016 г. (копия)
3	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2479/2 от 17.02.2016 г. (копия)
4	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2478/2 от 17.02.2016 г. (копия)
5	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2474/2 от 17.02.2016 г. (копия)
6	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2472/2 от 17.02.2016 г. (копия)
7	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2489/2 от 17.02.2016 г. (копия)
8	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2486/2 от 17.02.2016 г. (копия)
9	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2484/2 от 17.02.2016 г. (копия)
10	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2482/2 от 17.02.2016 г. (копия)
11	Свидетельство о государственной регистрации права 50-50/021-50/021/008/2016-2480/2 от 19.02.2016 г. (копия)
12	Свидетельство о государственной регистрации права 11 АА № 829690 от 30.09.2011 г. (копия)
13	Свидетельство о государственной регистрации права 11 АА № 829689 от 30.09.2011 г. (копия)
14	Выписки из ЕГРН (копии)
15	Технические паспорта на здания (копии)

Источник информации: анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

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

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении IV к Отчету);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

³ Описание выполнено на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки (см. Приложение № 3 к Отчету)

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

4.2. Юридическое, экономическое и строительно-техническое описание объекта оценки

В состав комплекса входят следующие объекты недвижимого имущества:

Табл. 4.2

Сводная информация об объектах недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб
1	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	161,1	77:22:0020110:57	6 192 200,00
2	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	162,3	77:22:0020110:41	6 238 100,00
3	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	160,4	77:22:0020110:76	6 165 400,00
4	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	174,2	77:22:0020110:61	6 693 900,00
5	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	153,2	77:22:0020110:53	5 889 500,00
6	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	161,3	77:22:0020110:63	6 199 800,00
7	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	144,1	77:22:0020110:62	5 541 100,00
8	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	149,5	77:22:0020110:59	5 747 900,00
9	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	143,8	77:22:0020110:54	5 529 600,00
10	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	160,7	77:22:0020110:58	7 116 900,00
11	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	392,4	77:04:0001001:9061	67 514 913,47
12	Нежилое помещение	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	112,8	50:11:0010108:361	8 003 094,00
13	Нежилое помещение	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	714,4	50:21:0010227:3548	59 037 013,35
14	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	12,9	50:21:0010227:3469	667 955,80
15	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	12,9	50:21:0010227:14424	667 955,80

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб
16	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	12,9	50:21:0010227:14339	667 955,80
17	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	12,9	50:21:0010227:14275	667 955,80
18	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	14,6	50:21:0010227:3462	760 441,95
19	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	13,4	50:21:0010227:3463	698 784,44
20	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	13,4	50:21:0010227:14124	698 784,44
21	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	13,4	50:21:0010227:3465	698 784,44
22	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	12,9	50:21:0010227:3467	667 955,80
23	Нежилое здание (здание кузницы)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	40,8	11:05:0201004:669	914 754,07
24	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	206,6	11:05:0201004:834	

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Субъектом права на дату оценки является «Банк Премьер-Кредит» (ПАО). Адрес: 111250, г. Москва, ул. Солдатская, д. 8, корп.1.

Факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

Далее описание оцениваемых объектов приведено в соответствии с данными технической документации, а также данными, предоставленными Заказчиком оценки (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

4.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов

Характеристики оцениваемых объектов описаны на основании документов предоставленных Заказчиком, данные приведены ниже в таблице.

Табл. 4.3

Описание оцениваемого недвижимого имущества

№ п/н	Адрес (местоположение)	Наименование объекта	№ свидетельства о гос. регистрации права	Текущее назначение	Техническое состояние здания	Состояние помещения	Тип здания, в котором расположен объект оценки	Этаж	Общая площадь, кв. м.	Группа капитальности
1	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	161,1	КС-1
2	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	162,3	КС-1
3	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	160,4	КС-1
4	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	174,2	КС-1
5	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	153,2	КС-1
6	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	161,3	КС-1
7	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	144,1	КС-1
8	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	149,5	КС-1
9	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	143,8	КС-1
10	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	Квартира	н/д	Квартира	рабочее	без отделки	Таунхаус	1,2	160,7	КС-1

№ п/н	Адрес (местоположение)	Наименование объекта	№ свидетельства о гос. регистрации права	Текущее назначение	Техническое состояние здания	Состояние помещения	Тип здания, в котором расположен объект оценки	Этаж	Общая площадь, кв. м.	Группа капитальности
11	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	Нежилое помещение	77-77/004-77/004/292/2015-342/2 от 25.02.2016 г.	Нежилое помещение	рабочее	рабочее	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	1,2	392,4	КС-1
12	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Нежилое помещение	н/д	Нежилое помещение	рабочее	-	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	1	112,8	КС-1
13	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	Нежилое помещение	50-50/021-50/021/008/2016-361/1 от 28.01.2016 г.	Нежилое помещение	рабочее	рабочее	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	1	714,4	КС-1
14	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2479/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	12,9	КС-1
15	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2478/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	12,9	КС-1
16	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2474/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	12,9	КС-1
17	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2472/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	12,9	КС-1
18	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2489/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	14,6	КС-1
19	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2486/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	13,4	КС-1
20	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2484/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	13,4	КС-1

№ п/н	Адрес (местоположение)	Наименование объекта	№ свидетельства о гос. регистрации права	Текущее назначение	Техническое состояние здания	Состояние помещения	Тип здания, в котором расположен объект оценки	Этаж	Общая площадь, кв. м.	Группа капитальности
21	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2482/2 от 17.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	13,4	КС-1
22	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	Машино-место	50-50/021-50/021/008/2016-2480/2 от 19.02.2016 г.	Машино-место	рабочее	рабочее	Жилой дом	цоколь	12,9	КС-1
23	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	Нежилое здание (здание кузницы)	11 АА № 829690 от 30.09.2011 г.	Нежилое здание (здание кузницы)	рабочее	требуется ремонт	Производственное	1	40,8	КС-1
24	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	11 АА № 829689 от 30.09.2011 г.	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	рабочее	требуется ремонт	Производственное	1	206,6	КС-1

Источник информации: анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

Табл. 4.4

Описание земельного участка, входящего в состав оцениваемых объектов

Характеристика	Значение
Адрес	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3
Инв. номер	-
Кадастровый номер	11:05:0201004:104
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование/назначение	Для обслуживания производственных зданий
Вид права на земельный участок	Право долгосрочной аренды
Срок аренды	до 20.02.2025 г.
Правоустанавливающие документы на земельный участок (номер, дата)	Договор аренды №02/15-15 от 20.02.2015 г.
Ограничения по использованию	Отсутствуют
Общая площадь земельного участка, кв. м.	1 521,00
Балансовая стоимость	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 003 309,10р.

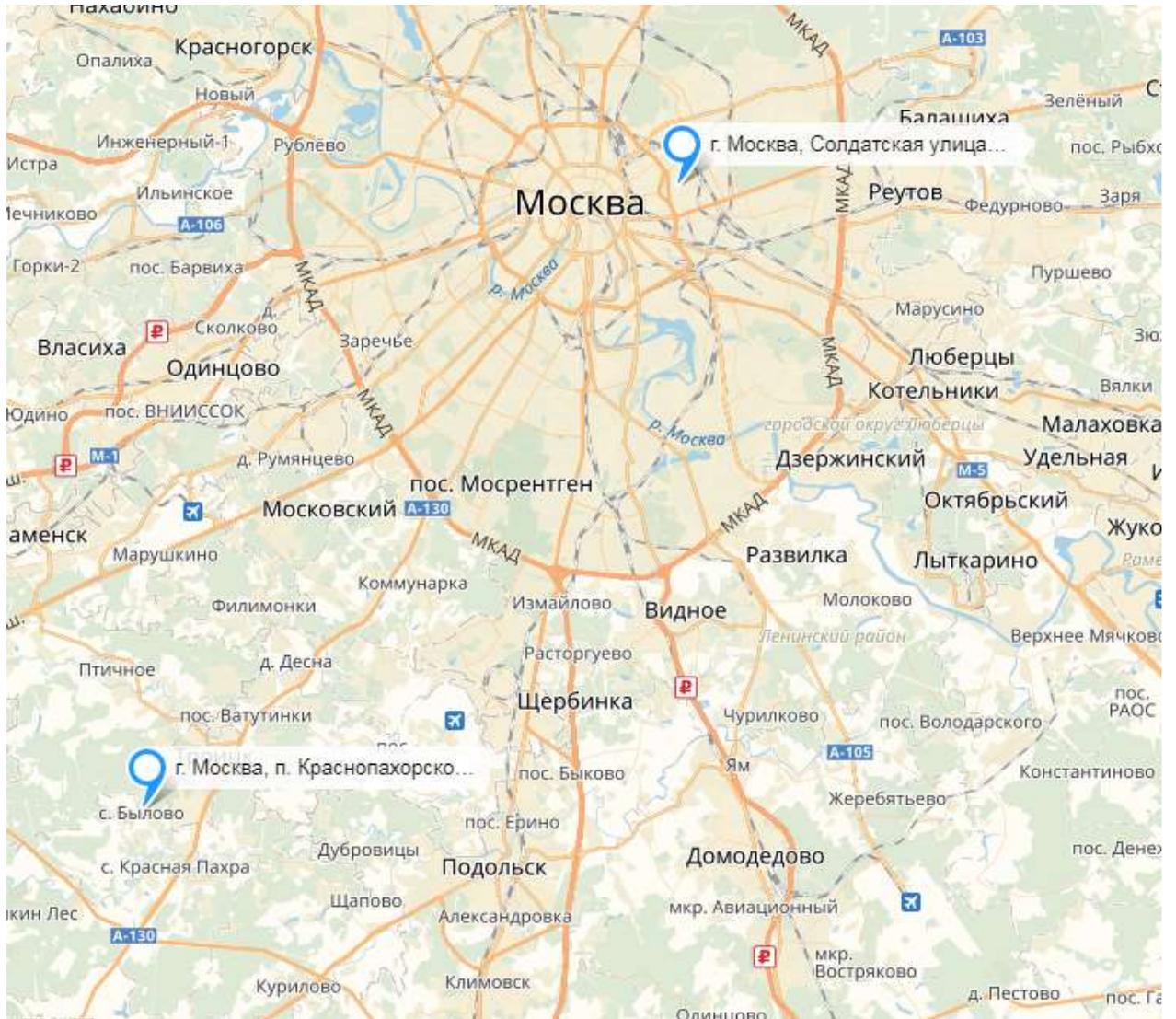
Источник информации: анализ технической и юридической информации, предоставленной Заказчиком

4.4. Анализ местоположения оцениваемых объектов

Оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположены в г. Сыктывкар, г. Москва и в Московской области.

Рис.4.1

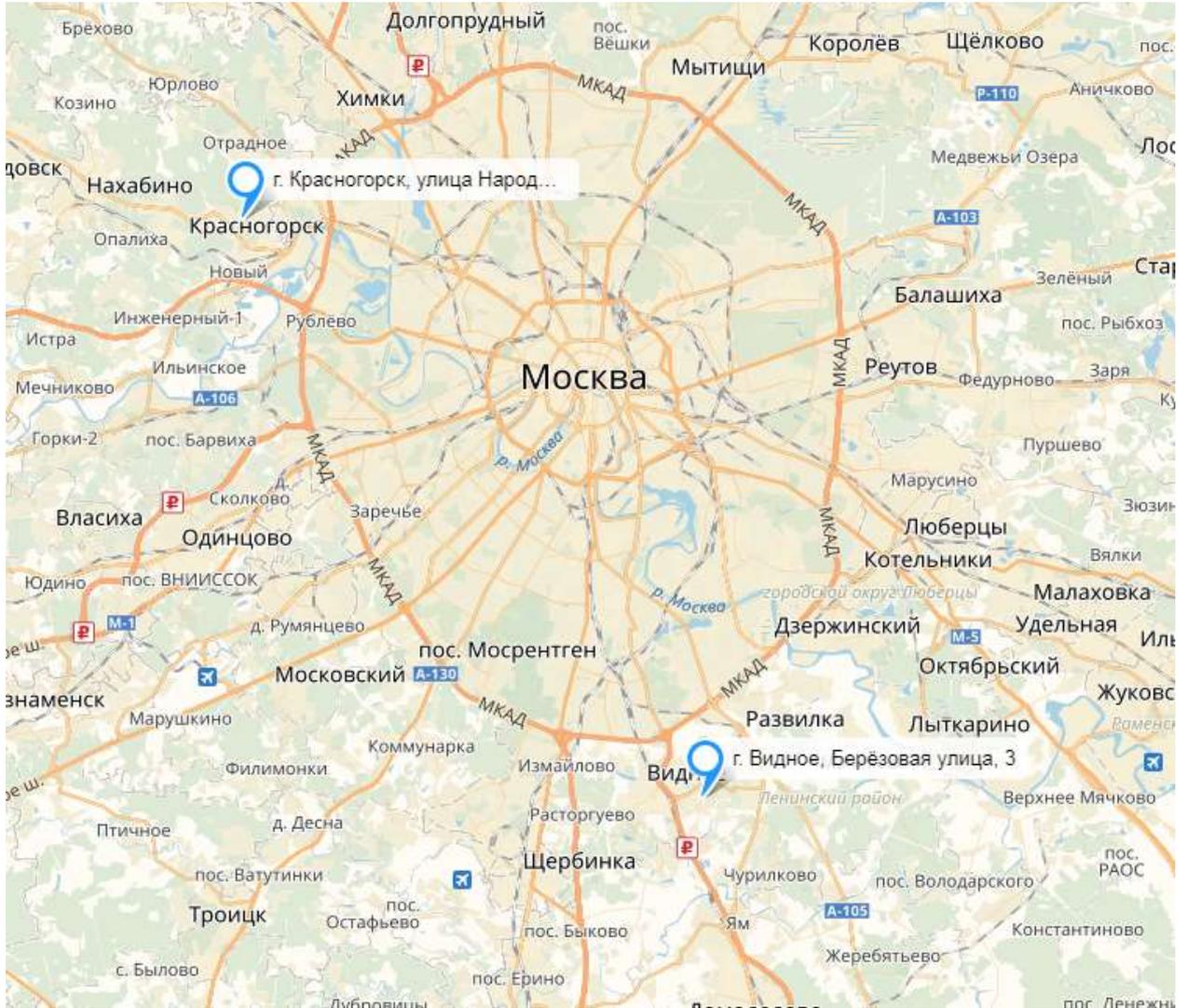
Расположение оцениваемых объектов, расположенных в г. Москва



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Рис.4.2

Расположение оцениваемых объектов, расположенных в Московской области



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Рис.4.3

Расположение оцениваемых объектов, расположенных в г. Сыктывкар



Источник информации: www.maps.yandex.ru

Описание местоположения и характеристика оцениваемых объектов

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположены в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 231 068 чел. (2015). Плотность населения — 162,94 чел./кв. км (2015).

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 09.07.2010 № 88/2010-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «Об административно-территориальном устройстве Московской области», подразделяется на:

- районы (34);
- города областного подчинения (29);
- закрытые административно-территориальные образования (5);

С 2006 года на территории Московской области 378 муниципальных образований, из них 36 городских округов, 36 муниципальных районов, 114 городских поселений, 192 сельских. В октябре 2009 года образованы два новых городских округа: посёлки Власиха (ЗАТО) и Звёздный городок (ЗАТО). В 2012 году часть области передана в состав Москвы. В 2014 году в состав городского округа Королёв включён городской округ Юбилейный, в 2015 году в состав городского округа Балашиха был включён городской округ Железнодорожный; Озёрский район преобразован в городской округ Озёры; Подольский район и городской округ Климовск включены в состав городского округа Подольск.

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2011 г.). Объём валового регионального продукта области в 2011 году составил почти 2,2 трлн рублей.

Численность занятых в экономике на 1 января 2011 года составляла 7 104 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2012 году составил 2,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата в 2010 году составила 25,5 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгруженной продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щелковский,

Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

Московская энергосистема является частью Объединённой энергосистемы Центра и обслуживает потребителей Москвы и Московской области. Ключевые особенности Московской энергосистемы — жёсткая экологическая политика, высокая концентрация генерирующих мощностей на небольшой площади, преобладание в структуре генерирующих мощностей тепловых электростанций (свыше 80 %).

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области.

На территории области располагается крупнейший в России и бывшем СССР Московский железнодорожный узел (от Москвы расходятся 11 радиальных направлений, ежедневно перевозится более 1,5 млн пассажиров). Протяжённость железнодорожных путей общего пользования составляет 2172,4 км, большинство из них электрифицированные, а по густоте железнодорожной сети регион занимает одно из первых мест в России. Сеть железных дорог Московской области имеет радиально-кольцевой рисунок. Большинство железнодорожных линий общего пользования на территории области обслуживаются Московской железной дорогой.

Значительна и плотность автомобильных дорог на территории области (в 2006 году 356 км автодорог с твёрдым покрытием на 1000 кв. км, что существенно выше, чем в среднем по России). Уровень автомобилизации — немногим менее 300 автомобилей на 1000 жителей — также выше среднероссийского. Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов деятельности — один из самых высоких в России (в начале 2010-х годов — около 6 млн тонно-километров).

В Московской области — два крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных — Шереметьево (с четырьмя терминалами) и Домодедово. Аэропорт Быково в настоящее время закрыт и используется только как посадочная площадка для вертолётов МЧС и МВД РФ. Крупнейший военный аэродром — Чкаловский (близ города Щёлково), кроме военных способен принимать и гражданские рейсы (имеется полная инфраструктура, в конце 1990-х осуществлялись чартерные

перевозки). Через аэропорты Московского узла в 2010 году осуществлялось более 73 % пассажирских и свыше 23 % грузовых авиаперевозок Российской Федерации; спрос на пассажирские авиаперевозки в московском узле с каждым годом растёт.

Пассажирскими автоперевозками в Московской области занимаются ГУП МО «Мострансавто», а также различные частные перевозчики. Общая протяжённость маршрутов регулярных перевозок в 2011 году составляла 59,2 тыс. км, в реестре маршрутов в 2011 году насчитывалось 2299 автобусных маршрутов, 11 троллейбусных и 11 трамвайных. Перевозки пассажиров автобусами общего пользования — одни из крупнейших среди субъектов РФ (в 2010 году — 619 млн чел.). Более 70 городов области связано с Москвой прямыми автобусными маршрутами. Трамвайная система действует только в Коломне. Данной трамвайной системой ведаёт расположенное в Коломне предприятие ГУП МО «Мособлэлектротранс». Троллейбусом обслуживаются Химки, Видное и Подольск. В 2011 году на троллейбусных маршрутах работало 8 троллейбусов. Все троллейбусные системы введены в эксплуатацию в 2000-х годах.

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2012 года — 11 612 943 человек; в новых границах — около 11,8 млн человек), самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи, Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), органы местного самоуправления, посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. Журнал *Foreign Policy* ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, приблизительно на одной широте с городами: Тында, Красноярск, Омск, Челябинск, Казань, Калининград, Копенгаген, Глазго.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является также важнейшим транспортным узлом. Город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Географическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2012 год составляет 2510 км². Треть (877 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1633 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город, высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня,

Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

Источник информации: <http://www.encyclopaedia-russia.ru/article.php?id=637>

Сыктывкар — город (с 1780 г., до 1930 года носил название Усть-Сысольск) республиканского значения в России. Столица и административный центр Республики Коми. Образует городской округ «Сыктывкар».

В Сыктывкаре находятся региональные органы государственной власти Республики Коми, территориальная структура федеральных органов власти, штаб-квартиры региональных коммерческих организаций и общественных объединений.

Город расположен на левом берегу реки Сысолы.

В городе работает аэропорт, железнодорожный вокзал, автовокзал.

В 2012 году город занял 129-е место (из 165) в рейтинге привлекательности городской среды проживания (обитания) с индексом 26,91. В 2013 году — 128-е место с индексом 27,55.

География

Город расположен в юго-западной части Республики Коми на левом берегу реки Сысолы в месте впадения в реку Вычегду, в 1003 км к северо-востоку от Москвы по прямой. Протяжённость автомобильной дороги от Москвы до Сыктывкара составляет 1331 км.

Граничит с Сыктывдинским и Корткеросским районами.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Сыктывкара являются сам город Сыктывкар, поселки городского типа и поселки сельского типа, имеющие границы, закреплённые правовыми актами города.

Официально Сыктывкар имеет один обособленный район — Эжвинский, который находится на расстоянии 14 километров от центра города. Эжвинский район — промышленный центр, в котором находится один из крупнейших лесопромышленных комплексов Европы — Mondi Сыктывкарский ЛПК.

Есть и другие районы города, не имеющие статус официального района города и своей администрации:

- Центральный район — охватывает центр города, в нем много административных зданий, жилых комплексов, культурных заведений.
- Октябрьский район;
- район Орбита;
- Юго-Западный район;
- район Давпон;
- район Лесозавод.

Экономика

Сыктывкар — общественный и деловой центр Республики Коми. Также он является промышленным центром на севере России.

Промышленность

5 ноября 1975 года первым в городе пяти изделиям швейной фабрики «Комсомолка» присужден государственный Знак качества.

24 февраля 1976 года Государственный аттестационный комитет присвоил государственный Знак качества набору мебели для отдыха «Китеж» Сыктывкарской фабрики мебельного объединения «Север».

Город имеет около 40 крупных промышленных предприятий, одна треть которых имеет всероссийское значение.

Основными производителями являются:

- АО «Монди Сыктывкарский ЛПК» — один из крупнейших ЦБК России.
- ОАО «Сыктывкар Тиссю Групп» — одна из ведущих российских компаний по производству санитарно-гигиенической продукции.
- Сыктывкарский фанерный завод (ЗАО «Леском») — крупнейший производитель большеформатной фанеры и мебельной плиты, одно из лидирующих предприятий отрасли по производству строительных материалов в республике Коми. Завод основан в 1976 году и изначально был дочерним предприятием СЛПК, но в 2001 году приобретает статус самостоятельного. ЗАО «Леском» производит стройматериалы, железнодорожные и трамвайные шпалы.
- АО «Комитекс» — производитель нетканых материалов — первое предприятие текстильной промышленности в республике.
- Сыктывкарский ЛДК — предприятие деревообработки, производит столярную продукцию, оконные и дверные блоки, пиломатериалы и др.
- Сыктывкарский промкомбинат — первое в республике предприятие по производству деревянных домов заводской сборки.
- НК «КомитЭК» — предприятие топливной промышленности, занимающееся добычей, переработкой и сбытом нефти и нефтепродуктов.
- ОАО «Сыктывкарский ликёро-водочный завод» — ведущий производитель алкогольной продукции в Республике Коми.
- ООО «Сыктывкарский молочный завод» — самый крупный производитель молочных изделий в Коми.

Промышленность города представлена более чем 10 отраслями. На долю лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной приходится около 62 % товарной продукции. В городе производится в год 254 000 м³ деловой древесины, 179 000 м³ пиломатериалов, 43 000 м³ фанеры, 65 000 м³ древесностружечных плит, более 370 000 т бумаги, 50 млн м² нетканых материалов.

Энергетика

Теплоснабжение города осуществляет предприятие «Сыктывкарские тепловые сети» филиала «Коми» ПАО «Т Плюс». На балансе находятся 17 котельных малой мощности и Центральная водогрейная котельная (ЦВК)]. 14 котельных работают на природном газе, две — на мазуте, одна — на угле, одна — на мазуте и угле. Теплоснабжение Сыктывкара осуществляется по открытой схеме от основного теплоисточника — ЦВК по трем магистральным тепловым сетям.

Тепловая мощность Сыктывкарских тепловых сетей составляет 687,4 Гкал/ч, протяженность тепловых сетей в двухтрубном исчислении — 237,9 км

Вывод: анализ районов месторасположения оцениваемых объектов позволяет сделать вывод об умеренной инвестиционной привлекательности оцениваемых объектов, при условии использования их при текущем назначении.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране на рынок оцениваемого объекта октябрь 2017 г.

Рост ВВП в 3кв17 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв17, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв17, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв17. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв17 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% sa в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

В сентябре-октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Производственная активность

В 3кв17 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2кв17 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим

влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Диagr. 5.1

На показатели добывающих отраслей оказывает негативное влияние сделка ОПЕК и нормализация погодных условий



Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добычу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Сельское хозяйство

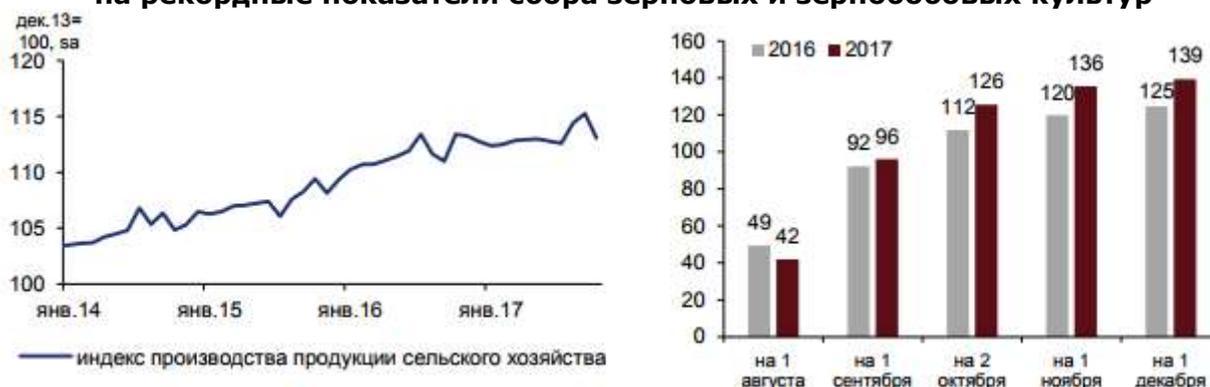
В октябре выпуск продукции сельского хозяйства снизился на 2,5% г/г после двух месяцев уверенного роста. Спад произошел, несмотря на рекордный урожай зерновых, который, по предварительной оценке Росстата на 1 ноября, составил 135,3 млн. тонн и уже превысил как показатель прошлого года (120,7 млн. тонн в целом за 2016 год), так и исторический максимум 1978 года.

Волатильность выпуска в сельском хозяйстве обусловлена в первую очередь смещением графика уборки урожая из-за изменения погоды. Если в текущем году активизация уборочной кампании пришлось на август-сентябрь, то в прошлом году она была несколько пролонгирована из-за дождливой погоды в сентябре в отдельных регионах, что, в свою очередь, создало относительно высокую базу для текущего года. Вклад в падение выпуска сельского хозяйства в октябре также внесло отставание по сбору подсолнечника (на 1 ноября – на 20,7% г/г), которое обусловлено прежде всего запозданием уборочных работ в текущем году. Из-за более позднего созревания подсолнечника, а также неблагоприятных погодных условий в октябре в ряде регионов его произрастания по состоянию на 1 ноября было обработано только 66,3% площади посевов по сравнению с 86,5% на аналогичную дату прошлого года.

По итогам ноября ожидается нормализация динамики сельского хозяйства в результате завершения уборочной кампании. По итогам года прогнозируются высокие показатели сбора зерновых при снижении урожая овощей. Отставание по сбору подсолнечника, вероятно, сократится, при этом расширение площадей посадок в этом году (на 5,3%) позволит, по крайней мере, частично компенсировать более низкие показатели урожайности. Таким образом, в текущем году ожидается рост производства продукции растениеводства и сельского хозяйства в целом.

Диagr. 5.2

В октябре выпуск в сельском хозяйстве неожиданно снизился несмотря на рекордные показатели сбора зерновых и зернобобовых культур



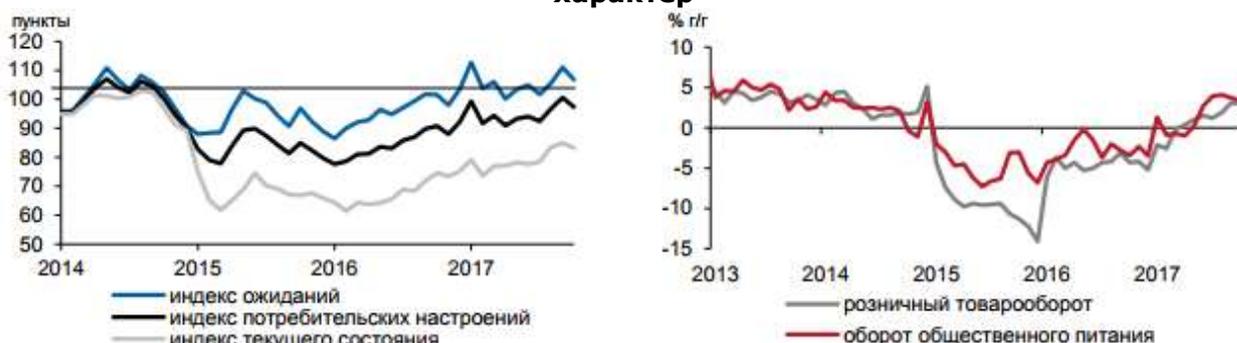
Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

Потребительский спрос

В 3кв17, по оценке, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв17 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17, по оценке, более значимым был рост потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в июле-сентябре ускорился до 2,0% г/г по сравнению с 1,0% г/г во 2кв17. В то же время темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г (по сравнению с 6,3% г/г во 2кв17) и оказался близок к оценкам Минэкономразвития России (3,6–4,0% г/г). Замедление роста инвестиций произошло в том числе из-за исчерпания эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года (в 3кв16 инвестиции увеличились на 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в 1П16).

Диagr. 5.3

Индекс потребительских настроений в октябре остался на высоких уровнях. Восстановление потребительской активности носит всесторонний характер



Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

Основной вклад в рост инвестиций по-прежнему вносят вложения в модернизацию производственных мощностей. Выпуск машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 3кв17 увеличился на 4,5% г/г (во 2кв17 – на 11,0% г/г). Индекс физического объема инвестиционного импорта продолжил расти высокими темпами – на 37,8% г/г в 3кв17 (39,6% г/г во 2кв17). Строительство, по уточненным данным, внесло нейтральный вклад в динамику инвестиций в 3кв17. В октябре предложение машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественного, так и зарубежного производства – продолжило расширяться, в то время как объем строительных работ продемонстрировал спад в годовом выражении (на 3,1% г/г). Вместе с тем октябрьский спад в строительстве не вполне согласуется с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения данных по строительству при поступлении более полной информации.

Диagr. 5.4

Рост инвестиций обеспечивается увеличением производства машин и оборудования и ростом инвестиционного импорта



Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

В октябре оборот розничной торговли второй месяц подряд показал трехпроцентный рост. Розничные продажи выросли на 3,0% г/г (по сравнению с 3,1% г/г в сентябре), в месячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,2% м/м sa (сентябрь – 0,4% м/м sa). Годовой рост показателя на уровне выше 3% на протяжении двух месяцев подряд зафиксирован впервые с апреля 2014 года. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат, улучшением потребительских настроений, а также восстановлением потребительского кредитования.

Позитивные тенденции наблюдаются и в других сегментах потребительского рынка. В октябре продолжился рост оборота общественного питания (на 3,4% г/г). Кроме того, с начала года динамично растет объем международных пассажирских авиаперевозок (на 26,3% г/г в сентябре, на 33,8% г/г за первые 9 месяцев года).

Рынок труда

Показатели рынка труда с начала года остаются стабильными. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в октябре выросла на 65,3 тыс. человек на фоне роста численности занятого населения (+127,8 тыс. человек), превышающего снижение численности безработных (-62,5 тыс. человек). Сокращение численности безработных обеспечило сохранение нисходящего тренда уровня безработицы, который в октябре вернулся к значению 5,2% sa от численности рабочей силы (в сентябре, по уточненным данным, 5,3% sa).

Как и предполагалось, рост номинальных заработных плат осенью вернулся на уровень выше 7% после замедления в конце лета. Снижение темпов роста номинальной заработной платы в августе (до 5,8% г/г) было связано с неравномерностью распределения отпусков и спецификой начисления заработной платы в отпускные периоды. По уточненным данным Росстата, уже в сентябре рост номинальной заработной платы ускорился до 7,5% г/г, а в октябре, по предварительной оценке, составил 7,1% г/г. Динамика заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы будет оказывать дополнительную поддержку показателям оплаты труда до конца текущего года, а также в 2018 году.

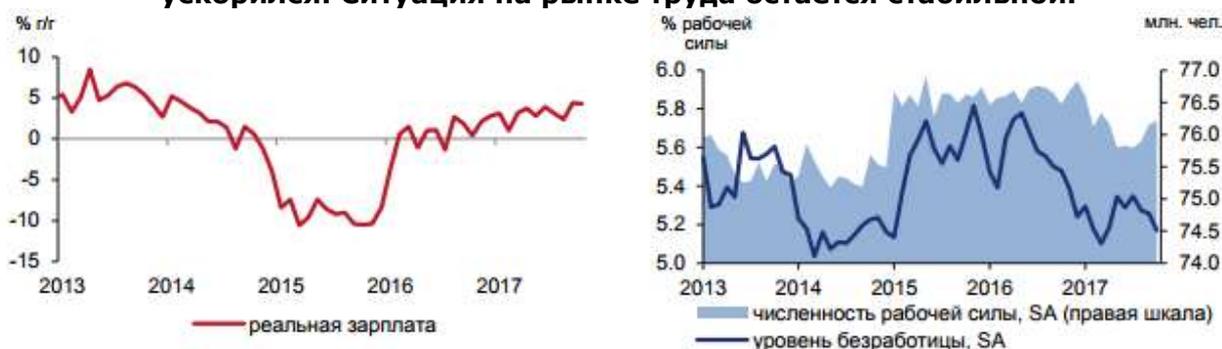
Уверенный рост номинальных заработных плат в сочетании с рекордно низкими показателями инфляции оказывает поддержку реальным заработным платам. По уточненным данным, прирост реальной заработной платы в сентябре составил 4,4% г/г и достиг максимального уровня с начала восстановительного цикла, начавшегося в середине 2016 года. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста реальной заработной платы в октябре практически на уровне сентября (4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Денежная выплата при рождении первого ребенка, а также возможность получать ежемесячные выплаты из материнского капитала, предоставляемые семьям с учетом их материального положения, помимо основной цели – поддержки рождаемости, приведут к снижению уровня бедности. По нашим оценкам, меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обусловят снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума в 2019 году не менее чем на 1 п. п.

Одновременно комплекс мер по стимулированию рождаемости (включающий, помимо перечисленного выше, программу субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам для семей с детьми и планы по открытию дополнительных мест в яслях) окажет благоприятное влияние на экономический рост. Положительный вклад должен реализоваться через снижение уровня бедности и повышение потребительского спроса, рост вовлеченности в рынок труда женщин с маленькими детьми, через поддержку отраслей строительства и строительных материалов.

Диagr. 5.5

После некоторого замедления в августе рост реальной заработной платы ускорился. Ситуация на рынке труда остается стабильной.



Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

Банковский сектор

Тенденции развития экономики последних месяцев отражаются на структуре баланса банковского сектора. В сентябре-октябре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. В октябре по счетам расширенного правительства в Банке России наблюдался незначительный отток ликвидности из банковского сектора (27,7 млрд. руб.). Однако с начала года по данному каналу в банковскую систему поступило 1,7 трлн. руб., что связано с использованием Резервного фонда в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета.

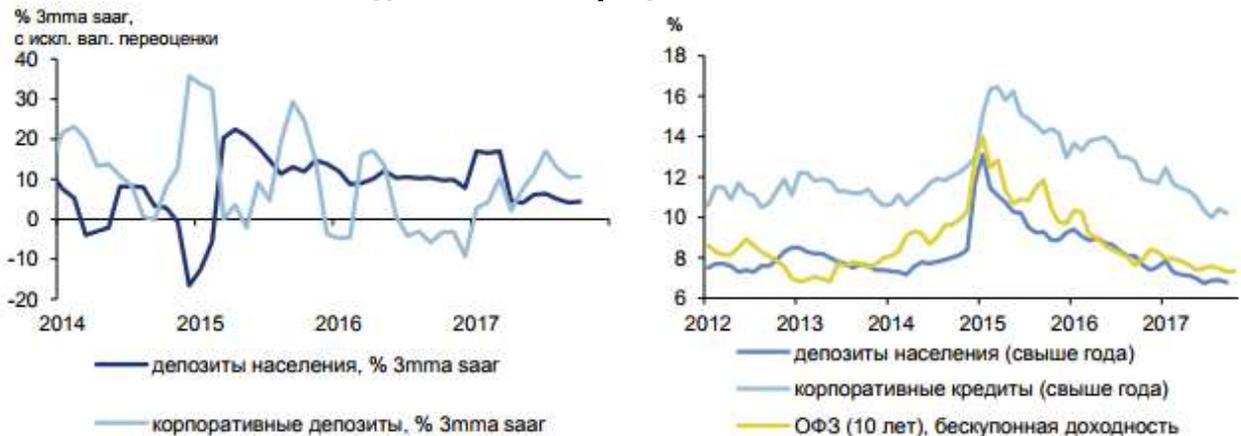
Обратной стороной исполнения бюджетов бюджетной системы с дефицитом является устойчивый приток средств на банковские депозиты. Положительные темпы роста вкладов физических лиц наблюдаются с января 2015 года. При этом в последние месяцы рост розничных депозитов несколько замедлился (в октябре скользящий темп роста за 3 месяца составил 4,4% SAAR). С начала текущего года устойчиво растут и корпоративные депозиты (скользящий темп роста за 3 месяца в октябре составил 10,6% SAAR).

Расширение ресурсной базы банков продолжило оказывать понижающее давление на процентные ставки. Ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года (включая депозиты «до востребования») снизились с 6,1% в июле-августе до 5,3% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 6,9% в июле-августе до 6,8% в сентябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до года снизились с 10,4% в августе до 10,0% в сентябре, на срок свыше 1 года – с 10,4% до 10,2%, при этом снижение кредитных ставок произошло и в сегменте малого и среднего предпринимательства.

Продолжение цикла смягчения денежно-кредитной политики формирует стимулы к дальнейшему снижению процентных ставок по банковским операциям. Банк России снизил ключевую ставку на 0,5 п.п. с 18 сентября и еще на 0,25 п.п. с 30 октября 2017 года (до 8,25% годовых).

Диagr. 5.6

Устойчивый приток средств на депозиты оказывает понижающее давление на процентные ставки



Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

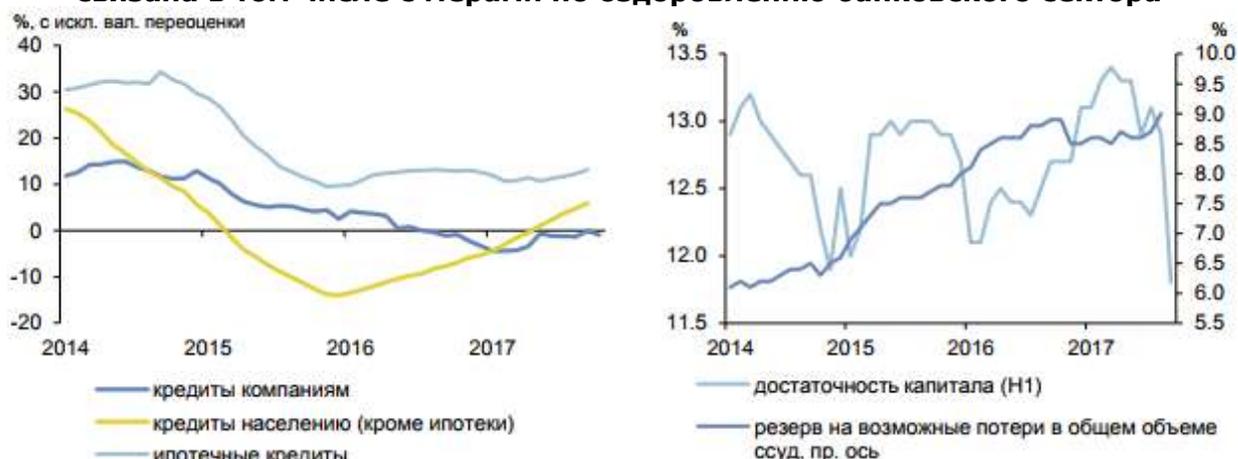
В этих условиях продолжился рост совокупного кредитного портфеля банков. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в октябре увеличился на 1,9% г/г после 2,3% г/г в сентябре с исключением валютной переоценки. Рост розничного кредитного портфеля (включая ипотечное кредитование) ускорился до 10,0% г/г в октябре (с исключением валютной переоценки) после 8,9% г/г месяцем ранее, при этом ипотечное кредитование продолжает расти опережающими темпами.

Рост корпоративного кредитного портфеля в октябре приостановился. После шести месяцев положительных последовательных приростов (с исключением валютной переоценки) в октябре корпоративный кредитный портфель продемонстрировал околонулевую динамику. Пауза в расширении корпоративного кредитования, вероятно, является временной и связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. Вероятно, отражением этих мер стало формирование банками дополнительных резервов на возможные потери по ссудам, доля которых в общем объеме ссуд увеличилась до 9,0% в сентябре с 8,7% в августе. Одновременно наблюдалось некоторое снижение рентабельности активов и банковского капитала, а уровень достаточности капитала в целом по банковскому сектору (норматив Н1) опустился до 11,8% в сентябре с 12,9% в предыдущем месяце.

Некоторое ухудшение показателей финансового состояния кредитных организаций является временным, в то время как меры по оздоровлению банковского сектора, реализуемые Банком России, минимизируют вероятность накопления рисков в банковском секторе в будущем. Кроме того, оздоровление банковского сектора приведет в дальнейшем к повышению его эффективности, в том числе и с точки зрения влияния динамики кредитования на экономический рост.

Диagr. 5.7

Приостановка роста корпоративного кредитования является временной и связана в том числе с мерами по оздоровлению банковского сектора



Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7/econ_picture_171204_fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=59636623-6251-41b3-b4b1-59e6124da8c7

Выводы и перспективы российской экономики⁴

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, основные экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы.

Учитывая исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит определённые проблемы и внешние риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 - 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП до 2 % в течение 2017 года. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %), гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5-7% к 2020 году.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства строительных материалов, ипотечного кредитования).

2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране⁵

После десятилетия экономической разрухи (1990 - 1999 гг.), начиная с 2000 года, Россия укрепила государственную структуру, за 15 лет стабилизировала экономику и финансы, реформировала социальные институты (пенсионную систему, систему

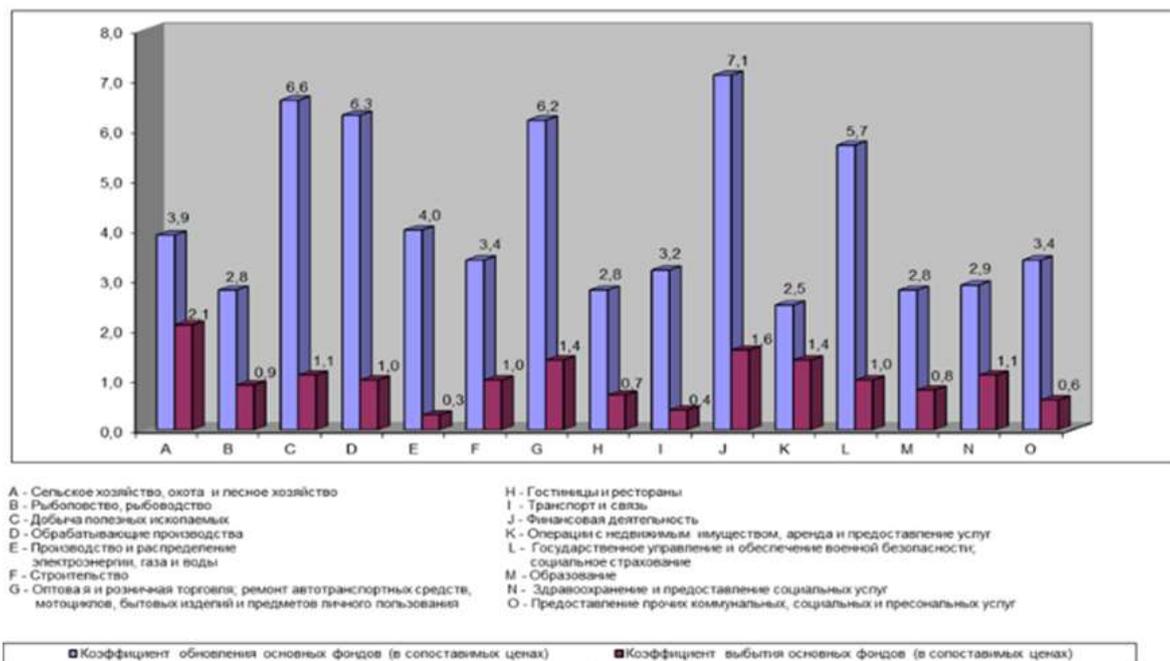
⁴ Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

⁵ Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

медицинского обслуживания, социальной помощи), улучшила социальное положение населения, укрепила обороноспособность. В результате общеэкономического роста в этот период высокими темпами обновлялись основные фонды предприятий и организаций: производственные здания и сооружения, парк оборудования и техники:

Рис. 5.1

Коэффициента обновления и выбытия основных фондов в Российской Федерации в 2015 году по видам экономической деятельности (в сопоставимых ценах, в %)



Источник информации: <https://statrrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Такое развитие и усиление России нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и усиливается экономическое и политическое противостояние между лидерами Запада (США, Великобритания, Канада, Германия, Франция) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ. Параллельно продолжает ухудшаться и общая геополитическая ситуация в мире, усиливается риск войны между США и Северной Кореей, между странами Ближнего Востока в связи с признанием Соединёнными Штатами Иерусалима столицей Израиля.

Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета из-за обрушения цен нефти, в условиях мощного внешнего давления в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, увеличивается оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западным формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Повышение влияния и значимости в мире неизбежно положительно отразится и на экономике России - страны наиболее стабильной, последовательной и безопасной.

5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты представляют собой жилую, коммерческую и производственно-складскую недвижимость.

Обзоры рынка по каждому сегменту представлены ниже.

5.2.1. Обзор рынка новостроек Новой Москвы⁶

За первое полугодие 2017 года на первичный рынок жилья Новой Москвы вышел один проект – «Калипсо – 3» (ГК «Териберский Берег»). При этом застройщики активно выводили новые корпуса в уже реализуемых проектах:

- ЖК «Скандинавия» (д. 3, 4, кварталы 12, 13);
- ЖК «Новые Ватутинки», мкрн «Центральный» (корп. 4.1, 4.2, 6.1);
- ЖК «Новая Звезда» (корп. 4);
- ЖК «Испанские кварталы» (кварталы 7, 12, 14);
- мкрн «Бунинские луга» (корп. 1.7.1, 1.7.2);
- ЖК «Баркли Медовая долина» (д. 6, 7, 9);
- ЖК Позитив (корп. 3, 6).

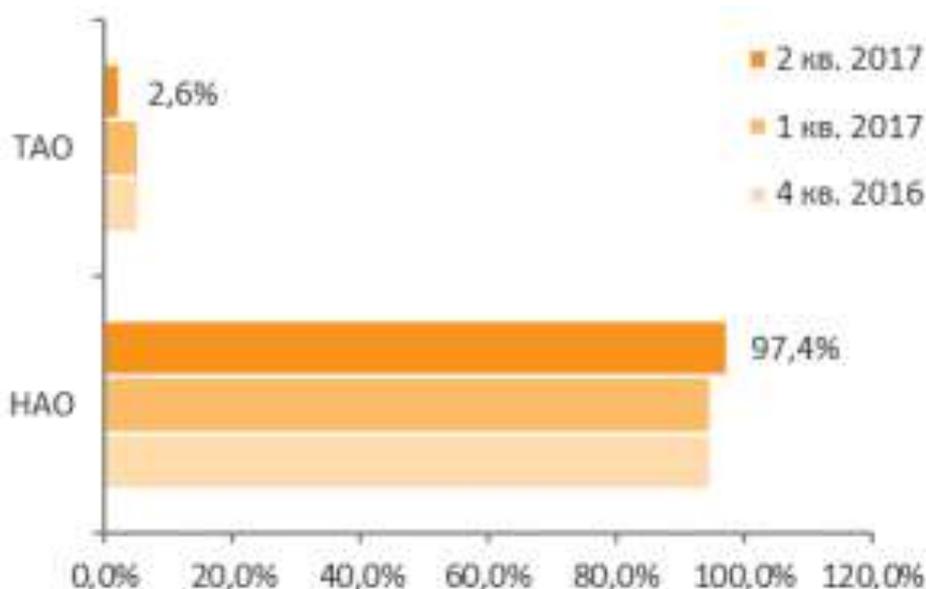
Объем предложения за шесть месяцев увеличился на 15% и составил 12 8301

Квартир (671,2 тыс. кв. м) в 38 проектах.

Доля Троицкого округа в структуре предложения продолжила снижение. В результате на Новомосковский округ в конце I полугодия 2017 года пришлось 97,4% реализуемых квартир (+2,6 п.п).

Диagr. 5.8

Структура предложения Новой Москвы по округам, квартиры



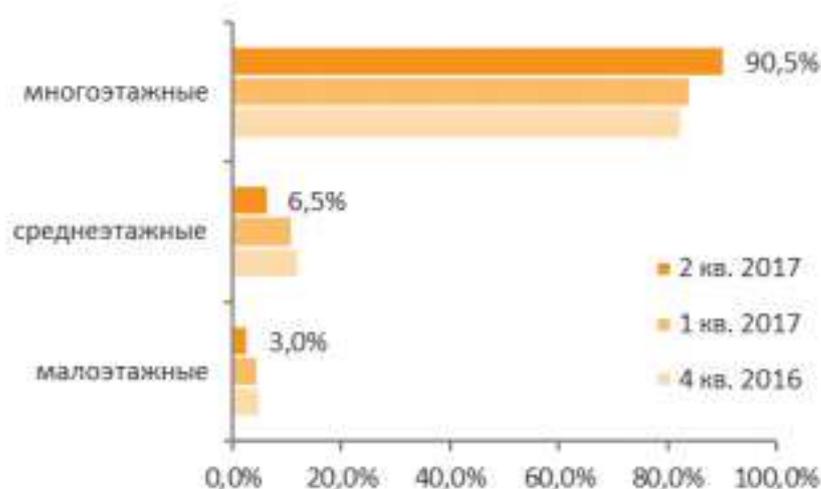
Источник информации: «Метриум Групп»

В I полугодии 2017 года усилилась тенденция увеличения доли предложения в многоэтажных новостройках. В июне она достигла 90,5% (+7,8 п.п.), тогда как доли квартир в объектах малой и средней этажности в сумме не превысили 10%. Снижение составило 2 и 5,8 п.п. соответственно.

⁶ Источник: <http://www.metrium.ru/upload/iblock/fbe/fbe85b750a905dbed6a9b37a7a29c68f.pdf>

Диagr. 5.9

Структура предложения Новой Москвы по этажности, квартиры

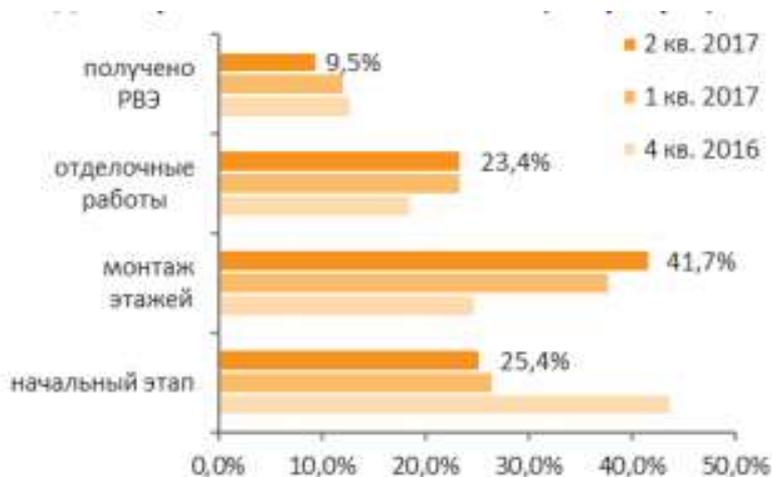


Источник информации: «Метриум Групп»

К концу полугодия наибольшая часть квартир пришлось на корпуса на этапе монтажа этажей (41,7%). В декабре сопоставимый объем реализовывался в объектах на нулевом цикле строительства. В связи с повышением стадии строительной готовности в новостройках, активно выходящих на рынок во второй половине прошлого года, доля предложения на начальном этапе снизилась на 18,3 п.п. и составила 25,4%. Аналогично около четверти квартир сосредоточено в корпусах на стадии отделочных работ (23,4%, +4,8 п.п.). Доля предложения в построенных и введенных в эксплуатацию домах снизилась на 3,4 п.п. – до 9,5%.

Диagr. 5.10

Структура предложения Новой Москвы по стадии строительной готовности, квартиры



Источник информации: «Метриум Групп»

За полугодие средняя цена кв. м на первичном рынке жилья Новой Москвы показала отрицательную динамику (-3,5%). В июне она составила 101 340 руб. Снижение произошло как в Новомосковском (-4,0%), так и в Троицком (-9,8%) округах. В НАО цена понизилась до 102 460 руб., в ТАО – до 66 265 руб.

Существенное падение цены в ТАО связано с приостановкой продаж в нескольких объектах.

Менее значительное сокращение показателя в НАО обусловлено структурными изменениями. Причем по итогам второго квартала в Новомосковском округе средняя цена практически не изменилась (+0,1%), тогда как в ТАО снижение составило 6,8%. В целом в Новой Москве за апрель-июнь она выросла на 1% (в связи с увеличением доли НАО).

Тройку проектов Новой Москвы с самыми доступными квартирами в конце первого полугодия 2017 года составили:

- ЖК «Баркли Медовая долина»: студия площадью 22,4 кв. м за 1,7 млн руб.;
- эко-район «Борисоглебское»: однокомнатная квартира площадью 33,6 кв. м за 1,8 млн руб.;
- ЖК «Москвичка»: студия площадью 20,0 кв. м за 2,0 млн руб.

Средний бюджет предложения за полгода практически не изменился (+0,2%) и составил 5,3 млн руб.

Основные тенденции 1 полугодия 2017

В отличие от рынка новостроек столицы в старых границах, в Новой Москве за прошедшие шесть месяцев отмечена низкая девелоперская активность. В продажу вышел один новый проект. В прошлом году ситуация была аналогичной. При этом во втором полугодии 2016 года рынок пополнился сразу семью новыми комплексами.

Развитие первичного рынка жилья Новой Москвы смещается ближе к МКАД. Доля предложения в Троицком округе стремительно сокращается, а Новомосковского – растет. В июне соотношение составило 3% к 97%, еще год назад оно было 19% к 81%. Соответственно, увеличивается и доля квартир, реализуемых в многоэтажной застройке. Сегодня на высотные корпуса приходится свыше 90% предложения (полгода назад – 83%, во втором квартале 2016 года – 62%).

Драйвером развития ближнего пояса присоединенных территорий стало открытие станций метро за пределами МКАД. С начала 2016 года в Новой Москве действуют две станции метрополитена – «Румянцево» и «Саларьево». В начале следующего года ожидается также открытие станции «Рассказовка» Калининско-Солнцевской ветки. А до 2020 года Сокольническую линию планируется продлить еще на четыре станции: «Филатов луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Столбово».

Развитие новых территорий столицы происходит активными темпами. К текущему моменту можно подвести промежуточные итоги – Новая Москва празднует пятилетие. За годы существования ТиНАО здесь построено свыше 11 млн кв. м недвижимости, в т.ч. около 7 млн кв. м жилья, 30 детских садов, 10 современных школ и 7 поликлиник. Создано 100 тыс. новых рабочих мест, благоустроено 14 парков и скверов.

Население Новой Москвы с 2012 года выросло на 40% – до 347,8 тыс. человек. Несмотря на тенденцию к смещению спроса в старые границы Москвы в 2015-2016 гг., новостройки ТиНАО продолжают пользоваться популярностью. А в текущем году интерес покупателей к этой локации снова стал увеличиваться. За прошедший период 2017 года количество сделок в строящихся объектах Новой Москвы увеличилось на 70% относительно аналогичного периода 2016 года. Причем более половины спроса пришлось на пять проектов, из них четыре расположены в радиусе 5 км от МКАД.

В успешных проектах уже несколько раз за прошедшие шесть месяцев повышали цены. При этом за счет активного выхода новых корпусов на начальной стадии строительной готовности и изменений в структуре предложения, средняя цена кв. м в ТиНАО стагнирует. В первом квартале она снизилась на 4,4%, во втором – повысилась на 1%.

В третьем квартале не стоит ожидать заметного роста цен. В период традиционного летнего затишья девелоперы вряд ли будут активно наращивать стоимость. Но к концу года вероятно произойдет более заметное повышение цен в проектах, что в конечном итоге может отразиться и на среднем показателе. Такой прогноз связан не только с ожиданием начала делового сезона, но и с планами по открытию новой станции метрополитена, что очевидно подстегнет спрос в локации.

5.2.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы. Итоги I полугодия 2017⁷.

Аналитики компании Knight Frank оценили ситуацию на офисном рынке Москвы, обозначили ключевые тенденции в I полугодии 2017 года, а также озвучили прогнозы развития рынка офисной недвижимости столицы.

Диagr. 5.11

Динамика основных показателей офисного рынка Москвы

Показатель	Класс «А»	Класс «В»
Общий объем качественного предложения (тыс. кв. м),		15 876
в том числе (тыс. кв. м):	3 905	11 971
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2017 года (тыс. кв. м),		21
в том числе (тыс. кв. м):	14	7
Доля свободных площадей (%)	19,1 (-1,6 п.п.)	14,1 (-1,4 п.п.)
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды** (руб./кв. м/год)	22 904 (-5,7%)	13 289 (-0,7%)
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**(руб./кв. м/год)	10 000 – 45 000	7 500 – 35 000
Диапазон ставок операционных расходов (руб./кв. м/год)	4 000 – 7 500	2 500 – 4 500

Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10969>

Константин Лосюков, Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank: «Мы наблюдаем значительное снижение ввода новых бизнес-центров в I полугодии 2017 года. Действительно, зачем строить новые, если рынок предлагает сотни тысяч пустых метров? Нельзя сказать, что рынок офисной недвижимости находится в стагнации. Скорее, он проходит посткризисные стадии. Главное, что есть пусть и умеренный, но стабильный спрос, что ведет к снижению объема свободных площадей по итогам этого полугодия, особенно в классе «В», который наиболее востребован в кризисные времена. И сейчас в сегменте значение доли вакантных площадей приближается к традиционным для рынков Европы уровням в 8-12%. В офисах класса «А» пока этот показатель высок – около 20%.

При нынешних темпах строительства бизнес-центров и объемах спроса еще 2-3 года может уйти на преодоление последствий кризиса. Если же появятся новые позитивные факторы для роста экономики, такие как рост цен на нефть, укрепление рубля, снятие санкций, тогда процесс восстановления рынка пойдет быстрее».

Константин Лосюков, Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank: «Мы наблюдаем значительное снижение ввода новых бизнес-центров в I полугодии 2017 года. Действительно, зачем строить новые, если рынок предлагает сотни тысяч пустых метров? Нельзя сказать, что рынок офисной недвижимости находится в стагнации. Скорее, он проходит посткризисные стадии. Главное, что есть пусть и умеренный, но стабильный спрос, что ведет к снижению объема свободных площадей по итогам этого полугодия, особенно в классе «В», который наиболее востребован в кризисные времена. И сейчас в сегменте значение доли вакантных площадей приближается к традиционным для рынков Европы уровням в 8-12%. В офисах класса «А» пока этот показатель высок – около 20%.

При нынешних темпах строительства бизнес-центров и объемах спроса еще 2-3 года может уйти на преодоление последствий кризиса. Если же появятся новые позитивные факторы для роста экономики, такие как рост цен на нефть, укрепление рубля, снятие санкций, тогда процесс восстановления рынка пойдет быстрее».

Предложение на офисном рынке Москвы

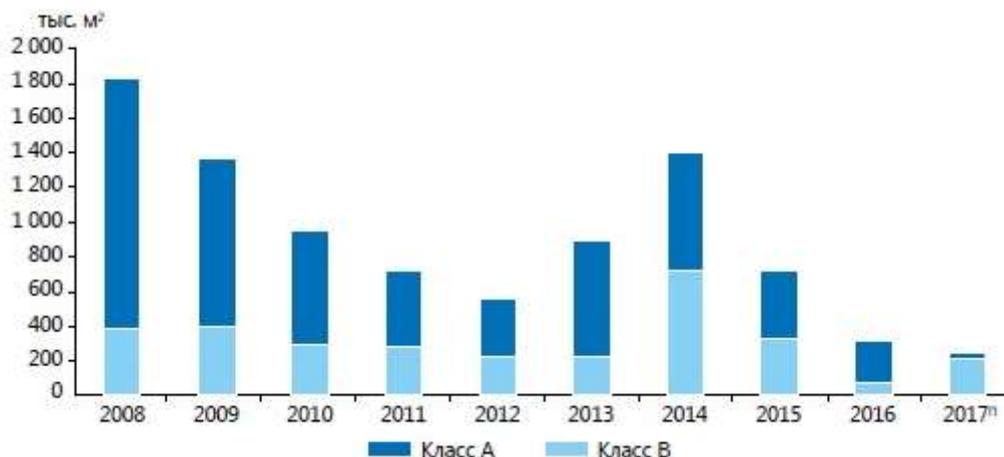
В I полугодии 2017 года продолжилась тенденция снижения объемов ввода в эксплуатацию новых объектов. За рассматриваемый период была введена 21 000 кв. м, что в 8 раз меньше аналогичного показателя 2016 года. Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся

⁷ Источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10969>

переносятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.

Диagr. 5.12

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов «А» и «В» в Москве

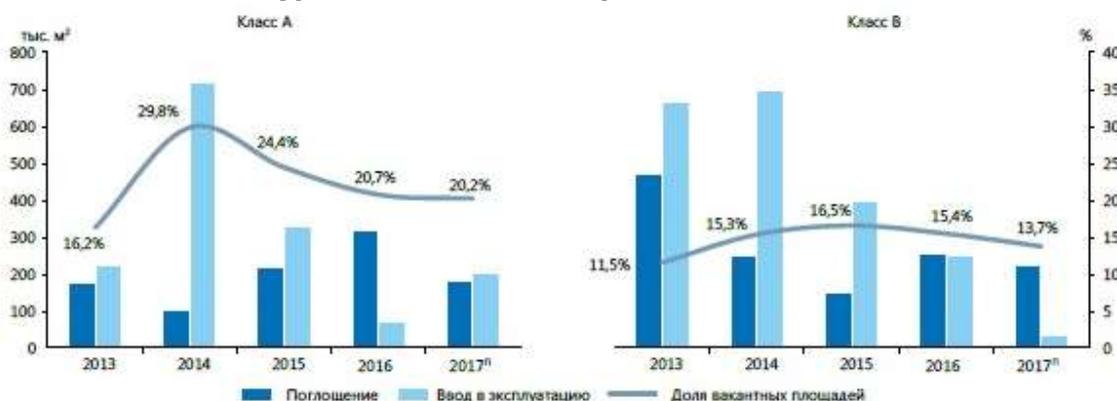


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>

По итогам I полугодия 2017 года доля свободных площадей в офисах класса «А» составила 19,1%, что эквивалентно 760 000 кв.м в абсолютных значениях. В офисах класса «В» свободно 1,27 млн кв.м, что составляет 14,1% от всего объема предложения. Благодаря низкому объему ввода в эксплуатацию новых объектов и наличию небольшого, но стабильного спроса доля свободных площадей медленно, но снижается. В офисах класса «А» наблюдалось снижение на 1,6 п. п. в сравнении с концом 2016, а в офисах класса «В» – на 1,4 п. п.

Диagr. 5.13

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных офисных площадей



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>

До конца 2017 года ожидается небольшой рост доли вакантных площадей в офисах класса «А» по сравнению с I полугодием 2017 за счет ввода в эксплуатацию новых офисных центров. В офисах класса «В» значение доли вакантных площадей продолжит снижаться.

Спрос на офисные помещения в Москве

II квартал 2017 года продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды.

По итогам I полугодия 2017 объем сделок с офисами классов «А» и «В» в Москве составил 185 000 кв.м, что меньше чем за аналогичный период 2016 года более чем 2 раза.

Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу

объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора.

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший совокупный объем сделок за I полугодие 2017 года заключен производственными компаниями.

В отличие от прошлых лет, когда на один из секторов могло приходиться более 30% от всего объема сделок, в I полугодии 2017 спрос со стороны компаний из различных секторов более равномерный, и доля каждого из них не превышает 18%.

Диагр. 5.14

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Товары повседневного спроса.

** Технологии/Медиа/Телекоммуникации.

*** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации.

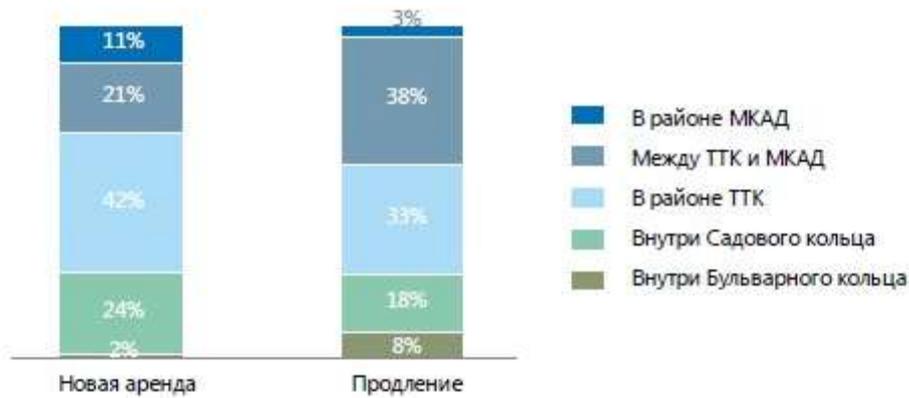
Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>

Ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами Садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе Третьего транспортного кольца. Доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 года составила более 40%. Также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД.

Смещение спроса в районы между Третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в Северо-западном деловом районе Москвы.

Диagr. 5.15

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания.

Диagr. 5.16

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

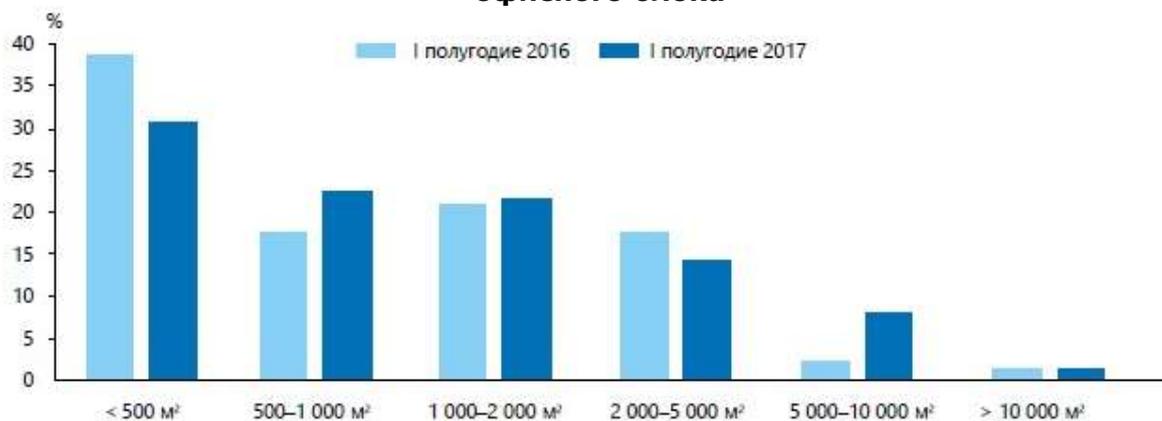


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>

В I полугодии 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 кв.м. Доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

Диagr. 5.17

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>

В течение I полугодия 2017 года ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. Однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017, большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. Таким образом, на рынке не было заключено крупных сделок с офисными блоками площадью более 20 000 – 30 000 кв.м, которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.

Диagr. 5.18

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2017 года

Компания	Площадь (кв.м)	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
BBDO	11030	«Новоспасский Двор»	«В+»	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
Россельхозбанк	9200	«Инком Сити»	«В+»	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
РН-Шельф-Арктика и РН-Эксплорейшн	5500	«Атлантик»	«А»	Можайский Вал ул., д. 8	Аренда
ЛОКО-Банк	4467	«Скайлайт»	«А»	Ленинградский пр-т, д. 39	Покупка
Московский Исследовательский Центр Самсунг	4375	«Двинцев»	«А»	Двинцев ул., д. 12, корп. 1	Аренда
Panasonic	3122	Офисный центр на ул. Шаболовка, д. 31	«В+»	Шаболовка ул., д. 31	Аренда
Тойота Банк	3030	«Серебряный Город»	«А»	Серебряническая наб., д. 29	Аренда
Солнечные продукты	3018	White Stone	«А»	4-й Лесной пер., д. 4	Аренда
DPD	2821	«ЛеФОРТ»	«В+»	Электrozаводская ул., д. 27	Аренда
Regus	2594	«Воздвиженка Центр»	«А»	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
«Гласосмитклайн»	2576	«Крылатские холмы»	«А»	Крылатская ул., д. 17	Аренда
«Инград Недвижимость»	2523	«Эрмитаж Плаза»	«А»	Краснопролетарская ул., д. 2, стр. 13/4	Аренда
Workki	2500	Neo Geo	«В+»	Бутлерова ул., д. 17	Аренда
Hays	2500	«Павелецкая Плаза»	«А»	Павелецкая пл., д. 2	Аренда
ФГУП ВО «Безопасность»	2428	Офисный центр на ул. Александра Солженицына, д. 7	«В+»	Александра Солженицына ул., д. 7	Аренда
Shire	2402	«Демидов»	«А»	Тимура Фрунзе ул., д. 15	Аренда
X5 («Перекресток»)	2400	«РТС Таганский»	«В+»	Средняя Калитниковская ул., д. 26/27	Аренда
Hogan Lovells	2212	«Саммит»	«А»	Тверская ул., д. 22	Аренда
Komatsu	2125	Диапазон»	«В+»	1-й Волоколамский пр-д, д. 10	Аренда
CARCADE	2123	«Фабрика Станиславского»	«В+»	Станиславского ул., д. 21	Аренда

Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/10969>

Коммерческие условия аренды офисов в столице

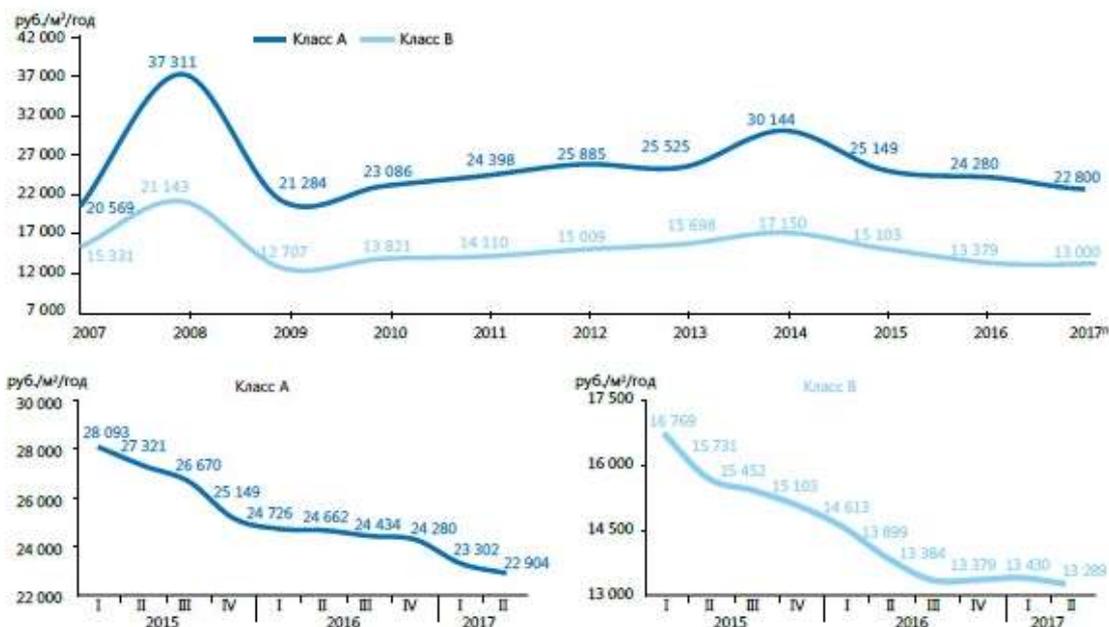
Небольшой рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды в офисах класса «В», который был отмечен по итогам I квартала 2017 года, не получил своего продолжения во II квартале 2017 года: ставки снова начали снижаться. По итогам I полугодия 2017 года падение составило 0,7%, а сам показатель достиг значения 13 289 руб./кв.м/год.

По итогам I полугодия 2017 показатель средневзвешенной ставки аренды в офисах класса «А» продолжил свое снижение и достиг значения 22 904 руб./кв.м/год, уменьшившись почти на 6% с начала года.

Стоит отметить, что в офисах класса «В» можно наблюдать некоторую стабилизацию средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды. После драматического падения ставок, которое наблюдалось с конца 2014 года до середины 2016 с ежеквартальными темпами снижения на 3-6%, в конце 2016 – I половине 2017 годов значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды стабилизировалось, и ежеквартальные колебания находятся в пределах 1%.

Диagr. 5.19

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов «А» и «В», номинированных в российских рублях



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/10969>

Прогноз развития рынка офисной недвижимости Москвы

Эксперты Knight Frank ожидают, что до конца 2017 года будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 года, а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. Однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 000 кв.м, что является новым «антирекордом».

По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2017 доля вакантных площадей в офисах класса «В» продолжит снижаться и составит около 13,7%. В то же время доля вакантных площадей в офисах класса «А» за счет ввода в эксплуатацию новых объектов незначительно вырастет – до 20,2%.

Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2-3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 года.

В целом, до конца года не ожидается значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций.

5.2.3. Основные ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки (стоимость) за объекты промышленной недвижимости.

Табл. 5.1.

Основные ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

Наименование ценообразующего фактора	Значения ценообразующего фактора	Описание ценообразующего фактора
Техническое состояние объекта недвижимости	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное, ветхое	Особенностями объектов промышленного назначения является быстрое их ветшание при отсутствии их эксплуатации, в том случае, если не организована грамотная их консервация. Объекты разрушаются как в результате воздействия природных, так и антропогенных факторов. Кроме того, к техническому состоянию промышленных объектов могут предъявляться повышенные требования, что обусловлено наличием вредных для строительных объектов техногенных факторов (вибрация, химическое воздействие)
Наличие и состав коммуникаций	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Организация современных производств, как правило, требует наличие, как внутренних сетей коммуникаций, так и возможностей подключений к наружным сетям. При этом, учитывая тот факт, что эксплуатация производственных объектов без необходимых энергоресурсов зачастую невозможна, стоимость прокладки новых коммуникаций и получение соответствующих лимитов потребления может составлять значительные суммы.
Наличие и качество подъездных путей	Автомобильная дорога, ж/д дорога	Использование индустриально-логистической недвижимости предполагает значительный грузооборот, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.
Наличие незастроенного земельного участка	Соотношение площади застройки и площади земельного участка	Наличие свободного (незастроенного) земельного участка является важным фактором, обеспечивающим нормальное функционирование предприятия, возможность приспособления его под свои нужды. В то же время избыточная площадь означает дополнительную налоговую нагрузку
Количество и состояние административных помещений	Доля административных помещений в общей площади, качество отделки, возможность сдачи внаем, заполняемость	Как правило, на территории производственно-складской недвижимости, помимо помещений собственно производственного назначения имеются помещения административно-бытового назначения. Степень влияния таких помещений на стоимость единого объекта зависит от их технического состояния, возможности их использования посторонними организациями. В зависимости от указанных факторов стоимость административных помещений может быть принята оценщиком, как на уровне стоимости производственной недвижимости, так и на уровне офисной недвижимости.
Интенсивность использования объекта	Используется, не используется	Различные виды производств обладают различной степенью влияния на строительные конструкции. Некоторые факторы вредного воздействия в значительной мере сокращают срок жизни конструктивных элементов.
Близость к производственным ресурсам	К источникам сырья, материалов, трудовым ресурсам	Для организации производств важное значение имеет обеспечение доступа факторам производства (трудовые ресурсы, сырьевая база)
Наличие незавершенных строительством объектов	Наличие объектов, степень их завершенности	Нередко случается, что на территории объекта производственного назначения, находятся здания и сооружения в незавершенном строительстве состоянии. При этом стоимость завершения их строительства может достигать значительных величин.

Источник: анализ открытых источников информации

5.2.4. Краткий обзор рынка складов в регионах России за III квартал 2017 года⁸

Отдел исследований компании CBRE проанализировал рынок складской недвижимости различных регионов России в III квартале 2017 года. В исследовании отмечается, что объемы нового предложения остаются низкими: учитывая объекты на стадии строительства, годовой объем новых площадей составит лишь 65% от показателя 2016 года. Основная часть введенных площадей сдается до ввода в эксплуатацию.

Диagr. 5.20

Основные показатели регионального рынка складской недвижимости России

Основные показатели регионального рынка складской недвижимости России

	2015	2016	2017O
Общее предложение складов класса «А» и «В» на конец периода (млн кв.м)	5,23	5,96	6,4
Объем нового строительства (млн кв.м)	0,65	0,67	0,44
Объем заключенных сделок (млн кв.м)	0,28	0,42	0,45
Средняя ставка аренды (руб./кв.м/год)	4700	5000	5200
Доля свободных площадей (%)	9,1	9	7,5

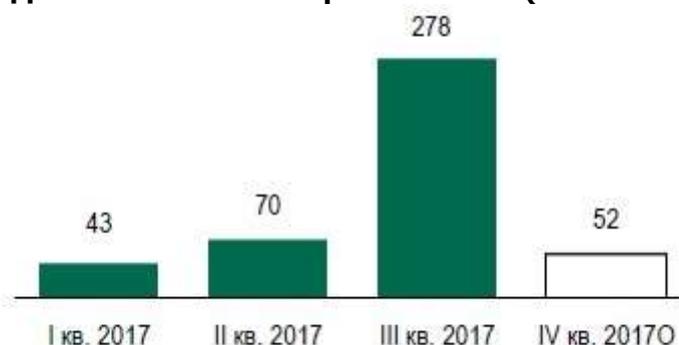
Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Предложение на рынке складов России

Объем нового строительства увеличился в 4 раза по сравнению со II кварталом и составил 278 000 кв.м. Учитывая проекты на стадии строительства, специалисты CBRE ожидают, что годовой объем нового предложения достигнет 443 000 кв.м, что составит всего 65 % от объема введенных площадей за весь 2016 год.

Диagr. 5.21

Динамика нового строительства (тыс. кв.м)



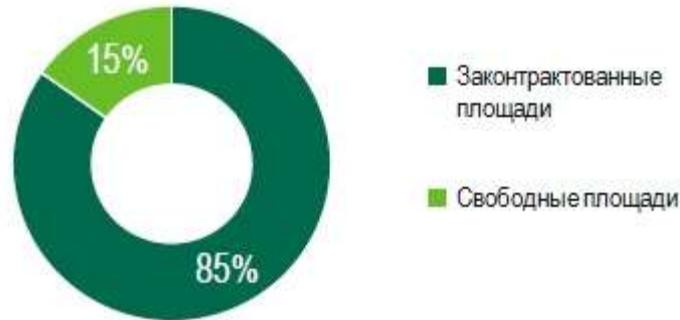
Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Девелоперы ищут возможности сокращения бизнес-рисков, заключая предварительные договоры аренды. Более 80% всех введенных в III квартале площадей были сданы до ввода зданий в эксплуатацию. 62% нового строительства представляют собой built-to-suit здания. Тем не менее, можно наблюдать появление новых спекулятивных проектов на рынках с низкой вакансией.

⁸ Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Диagr. 5.22

Структура нового строительства в III квартале 2017 года (%)



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

8 из 11 новых складских проектов – крупные здания площадью более 20 000 кв.м.

Диagr. 5.23

Крупнейшие объекты строительства, введённые в эксплуатацию в III квартале 2017 года

Город	Проект	Площадь (кв.м)	Девелопер	Тип проекта
Новосибирск	СК «Сибирский»	60000	«БТА Банк»	Спекулятивный девелопмент
Самара	ЛК «Придорожный»	35309	«Самаратрансавто»	Built-to-suit для Ашан
Киров	РЦ «Магнит»	32677	«Тандер»	Built-to-suit

Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Больше всего складских площадей было введено в Новосибирске – 62 000 кв.м. Меньше всего складов возвели в Тюмени – 19 000 кв.м.

Диagr. 5.24

География нового складского строительства в III квартале 2017 году (тыс. кв.м)



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Спрос на российском рынке складов

161 000 кв.м складских помещений были сданы и арендованы в III квартале 2017 года. Общий объем спроса за 9 месяцев 2017 составил 367 000 кв.м, что на 8.3% превышает показатель спроса за аналогичный период предыдущего года.

Основная часть сделок была заключена на аренду складских помещений – 79%.

Диagr. 5.25

Объем сделок в зависимости от типа (тыс. кв.м)



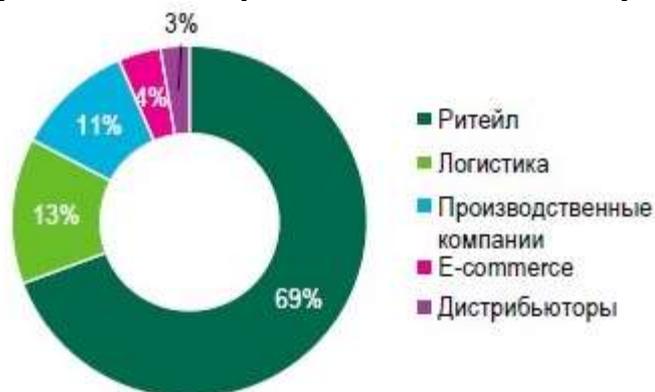
Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

По структуре спроса в III квартале 2017 года лидирует Новосибирск с показателем 71, следом идет Челябинск – 46, нефтеюганск – 25, Екатеринбург – 14 и Самара – 4.

В I-III кварталах 2017 года основными драйверами роста спроса оставались ритейл-компании.

Диagr. 5.26

Структура спроса в I-III кварталах 2017 года по типу компании (%)

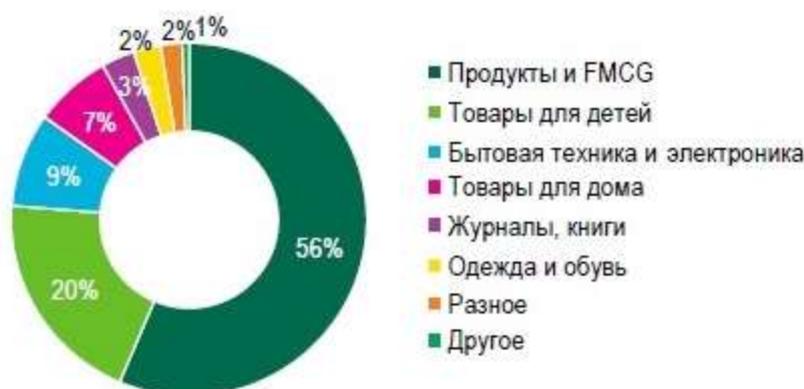


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

В структуре сделок по типам размещенных на складах товаров преобладают продукты и товары повседневного спроса.

Диagr. 5.27

Структура спроса в I-III кварталах 2017 года по товарным группам (%)



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Ключевые сделки квартала:

- Ритейлер детских товаров «Детский мир» арендовал 46 000 кв.м складов в логистическом комплексе «Южноуральский» в Челябинске;
- Компания DNS арендовала склад площадью 20 000 кв.м в складском комплексе «СГТ» в Новосибирске;
- «Логопарк Петровский» и интернет-ритейлер Wildberries подписали соглашение об аренде склада площадью 6 000 кв.м в Екатеринбурге.

Свободные складские площади в России

Уровень вакансии устойчиво снижается в течение трёх последних кварталов. Общий объем свободных площадей сократился до 450 000 кв.м, что в относительном выражении составляет лишь 7,1% от общего объема предложения. На отдельных региональных рынках свободных площадей практически нет.

Диagr. 5.28

Доля свободных площадей на конец III квартала 2017 года (%)

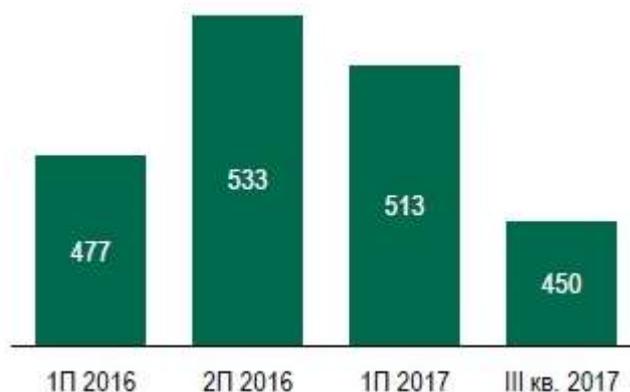


Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Динамика изменения вакансии соответствует характеру развития рынка. Новые площади сдаются до ввода в эксплуатацию и не приводят к увеличению свободных площадей.

Диagr. 5.29

Динамика объема свободных площадей (тыс. кв.м)



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

Коммерческие условия аренды складов в регионах РФ

Средневзвешенная gross-ставка аренды продемонстрировала умеренный рост и составляет на конец III квартала 2017 года 5 100 руб. за кв.м в год, что превышает уровень 2016 года на 4%.

Диagr. 5.30

Запрашиваемые ставки аренды на конец III квартала 2017 года (руб./кв.м/год)



Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/11320>

5.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования

Предложения по продаже/аренде объектов аналогичного функционального назначения с объектом оценки представлены ниже в таблицах.

Табл. 5.2.

Предложения по продаже встроенных нежилых помещений в г. Красногорск

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения за кв. м, руб. (с учетом НДС)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
1	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп. 2	120,0	9 600 000р.	80 000р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164140058/
2	Московская область, г.Красногорск, улица Лесная, д. 12	150,9	10 499 000р.	69 576р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800151/
3	Московская область, г.Красногорск, улица Лесная, д. 14	258,4	17 999 000р.	69 656р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800063/
4	Московская область, г.Красногорск, Центральный проезд, д. 2	130,0	8 906 926р.	68 515р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/158463500/
5	Московская область, г.Красногорск, ул. Игоря Мерлушкина, мкр Чернево, 4	97,0	7 500 000р.	77 320р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164880997/
6	Московская область, г.Красногорск, Ильинское ш., мкр Южный, 14к1	50,0	4 750 000р.	95 000р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/155256492/
7	Московская область, г.Красногорск, Заводская ул., мкр Южный, 18к2	68,0	3 790 000р.	55 735р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/153305404/
8	Московская область, г.Красногорск,	85,0	5 500 000р.	64 706р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/167657662/
9	Московская область, г.Красногорск, Советская ул., мкр Теплый бетон	118,0	8 500 000р.	72 034р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/155832999/
10	Московская область, г.Красногорск, ул. Ткацкой фабрики, мкр Опалиха, 18	121,0	8 960 000р.	74 050р.	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/162299720/
	Среднее значение			72 659р.			
	Максимальное значение			95 000р.			
	Минимальное значение			55 735р.			

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Вывод: диапазон стоимости нежилых помещений, представленных в данной таблице, варьируется от 55 735 руб./кв. м до 95 000 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение составляет 72 659 руб./кв. м. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта (расположение в промзоне или другом районе в пределах города, расположение относительно красных линий), его количественными и качественными характеристиками (площадь, качество внутренней отделки, этаж расположения и т.п.).

Табл. 5.3.

Предложения по аренде встроенных нежилых помещений в г. Красногорск

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Арендная ставка за кв. м/год, руб. (с учетом НДС и ОП, за исключением коммунальных платежей)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
1	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 38	109,0	12 000	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164140058/
2	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 3	110,0	12 600	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800151/
3	Московская область, г.Красногорск, ул. Ленина, мкр Чернево, д. 63	от 87,0 до 205,0	15 000	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800063/
4	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 14	113,0	9 600	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/167922890/
5	Московская область, г.Красногорск, Опалиха микрорайон, ул. Геологов, мкр Опалиха, 2А	126,4	9 600	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/165298279/
6	Московская область, г.Красногорск, ул. Имени Зверева, мкр Павшинская пойма, 2	65,0	10 154	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/162492612/
7	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 14	100,0	10 000	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/167074389/
8	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 4	101,0	15 420	Встроенное помещение	ПСН	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/168201094/
	Среднее значение		11 797р.			
	Максимальное значение		15 420р.			
	Минимальное значение		9 600р.			

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Вывод: диапазон стоимости аренды нежилых помещений, представленных в данной таблице, варьируется от 9 600 руб./кв. м/год до 15 400 руб./кв. м/год с учетом НДС, среднее значение составляет 11 700 руб./кв. м/год. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта (расположение в промзоне или другом районе в пределах города, расположение

относительно красных линий), его количественными и качественными характеристиками (площадь, качество внутренней отделки, этаж расположения и т.п.).

Табл. 5.4.

Предложения по продаже встроенных нежилых помещений в г. Видное

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения за кв. м, руб. (с учетом НДС)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
1	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3	230,0	17 464 000р.	75 930р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/164079228/
2	Московская область, г. Видное, улица Ольховая, д. 3	450,0	36 000 000р.	80 000р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163124580/
3	Московская область, г. Видное, бул. Зеленые аллеи, 2	150,0	10 000 000р.	66 667р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/168362477/
4	Московская область, г.Видное, улица Ольховая, д. 4	271,0	21 900 000р.	80 812р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163970891/
5	Московская область, г.Видное, ул. Олимпийская, 1к2	106,0	9 100 000р.	85 849р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/159474724/
6	Московская область, г.Видное, ул. Ольховая, 9	111,2	8 890 000р.	79 946р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163289735/
7	Московская область, г.Видное, Тарычево деревня	153,5	11 410 000р.	74 332р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/155874116/
8	Московская область, г.Видное, ул. Ольховая, 9	150,8	12 060 000р.	79 973р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163290161/
9	Московская область, г.Видное, бул. Зеленые аллеи, 2к9	139,8	10 729 000р.	76 745р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/169296816/
	Среднее значение			77 806р.			
	Максимальное значение			85 849р.			
	Минимальное значение			66 667р.			

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Вывод: диапазон стоимости нежилых помещений, представленных в данной таблице, варьируется от 66 670 руб./кв. м до 85 800 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение составляет 77 800 руб./кв. м. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта (расположение в промзоне или другом районе в пределах города, расположение относительно красных

линий), его количественными и качественными характеристиками (площадь, качество внутренней отделки, этаж расположения и т.п.).

Табл. 5.5.

Предложения по аренде встроенных нежилых помещений в г. Видное

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Арендная ставка за кв. м/год, руб. (с учетом НДС и ОР, за исключением коммунальных платежей)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
1	Московская область, г. Видное, Советский проезд, д. 3	127,0	10 380р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/163285484/
2	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д. 10	106,9	12 000р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/160205598/
3	Московская область, г. Видное, ул. Ольховая, д. 4	326,0	9 571р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/165496533/
4	Московская область, г. Видное, ул. Олимпийская, д. 1 корп. 2	106,0	7 920р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/153381024/
5	Московская область, г. Видное, улица Ольховая, д. 4	110,0	10 800р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/163481874/
6	Московская область, г. Видное, бульвар Зеленые аллеи, д. 2	120,0	12 000р.	Встроенное помещение	ПСН	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/159172543/
	Среднее значение		10 445р.			
	Максимальное значение		12 000р.			
	Минимальное значение		7 920р.			

Источник информации: данные открытых источников интернет-ресурса

Вывод: диапазон стоимости аренды нежилых помещений, представленных в данной таблице, варьируется от 7 900 руб./кв. м/год до 12 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, среднее значение составляет 10 400 руб./кв. м/год. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта (расположение в промзоне или другом районе в пределах города, расположение относительно красных линий), его количественными и качественными характеристиками (площадь, качество внутренней отделки, этаж расположения и т.п.).

Табл. 5.6.

Предложения по продаже встроенных нежилых помещений в г. Москва

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения за кв. м, руб. (с учетом НДС)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Плетешковский пер., 10с1	87,0	14 000 000р.	160 920р.	Встроенное помещение	ПСН	https://www.cian.ru/sale/commercial/161461895/

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения за кв. м, руб. (с учетом НДС)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 69	220,0	40 300 000р.	183 182р.	Встроенное помещение	ПЧН	https://www.cian.ru/sale/commercial/164045023/
3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 20/1С1	189,0	33 000 000р.	174 603р.	Встроенное помещение	ПЧН	https://www.cian.ru/sale/commercial/167821862/
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	307,2	49 100 000р.	159 831р.	Встроенное помещение	ПЧН	https://www.cian.ru/sale/commercial/169409416/
5	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 44С1	312,9	29 000 088р.	92 682р.	Встроенное помещение	ПЧН	https://www.cian.ru/sale/commercial/169575819/
6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Плетешковский пер., 10	86,5	14 000 000р.	161 850р.	Встроенное помещение	ПЧН	https://www.cian.ru/sale/commercial/169239219/
7	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С48	52,3	10 800 000р.	206 501р.	Встроенное помещение	ПЧН	https://www.cian.ru/sale/commercial/169318751/
	Среднее значение			162 796р.			
	Максимальное значение			206 501р.			
	Минимальное значение			92 682р.			

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Вывод: диапазон стоимости нежилых помещений, представленных в данной таблице, варьируется от 92 600 руб./кв. м до 206 500 руб./кв. м с учетом НДС, среднее значение составляет 162 800 руб./кв. м. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта (расположение в промзоне или другом районе в пределах города, расположение относительно красных линий), его количественными и качественными характеристиками (площадь, качество внутренней отделки, этаж расположения и т.п.).

Предложения по аренде встроенных нежилых помещений в г. Москва

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Арендная ставка за кв. м/год, руб. (с учетом НДС и ОР, за исключением коммунальных платежей)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Солдатская ул., 3	114,0	26 304	Встроенное помещение	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/166683975/
2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Гороховский пер., 6/1С2	от 50 до 391,5	22 000	Встроенное помещение	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/168825975/
3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Энергетическая ул., 20	126,0	19 200	Встроенное помещение	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/157861337/
4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Гороховский пер., 12	65,0	30 000	Встроенное помещение	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/168436617/
5	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 3-5С1	46,0	25 827	Встроенное помещение	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/169189307/
6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старокирочный пер., 16/2С1	110,0	19 632	Встроенное помещение	ПСН	https://www.cian.ru/rent/commercial/168333589/
	Среднее значение		23 827р.			
	Максимальное значение		30 000р.			
	Минимальное значение		19 200р.			

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Вывод: диапазон стоимости аренды нежилых помещений, представленных в данной таблице, варьируется от 19 200 руб./кв. м/год до 30 000 руб./кв. м/год с учетом НДС, среднее значение составляет 23 800 руб./кв. м/год. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта (расположение в промзоне или другом районе в пределах города, расположение относительно красных линий), его количественными и качественными характеристиками (площадь, качество внутренней отделки, этаж расположения и т.п.).

Предложения по продаже таунхаусов

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения за кв. м, руб. (с учетом НДС)	Тип объекта	Назначение объекта	Источник информации
1	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 11	125,0	4 350 000р.	34 800р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/166279011/
2	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 10	151,0	4 450 000р.	29 470р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/168562468/
3	Москва, Первомайское поселение, Певчее коттеджный поселок, ТАО (Троицкий)	175,0	4 300 000р.	24 571р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/168614658/
4	Москва, Щаповское поселение, Щапово поселок, ТАО (Троицкий)	90,0	3 750 000р.	41 667р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/158990783/
5	Москва, Десеновское поселение, Яковлево деревня, НАО	190,0	3 800 000р.	20 000р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/156938010/
6	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 13	122,0	4 550 000р.	37 295р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/166356449/
7	Москва, Филимонковское поселение, Марьино деревня, Бремен коттеджный поселок, НАО (Новомосковский)	163,0	5 800 000р.	35 583р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/163943033/
8	Москва, Троицк, ТАО (Троицкий), пер. 1-й Заречный	301,0	10 600 000р.	35 216р.	таунхаус	жилое	https://www.cian.ru/sale/suburban/169360308/
	Среднее значение			32 325р.			
	Максимальное значение			41 667р.			
	Минимальное значение			20 000р.			

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Вывод: диапазон стоимости таунхаусов, представленных в данной таблице, варьируется от 20 000 руб./кв. м до 41 600 руб./кв. м, среднее значение составляет 32 300 руб./кв. м. Такой разброс цен связан с локальным местоположением объекта, его

количественными и качественными характеристиками (площадь, качество внутренней отделки, площадь земельного участка и т.п.).

Табл. 5.9.

Предложения по продаже земельных участков промышленного назначения в г. Сыктывкаре

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за кв. м, руб.	Тип объекта	Источник информации
1	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 15/1	3 670,0	2 800 000р.	763р.	Земельный участок	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_36_7_sot._promnaznacheniya_851994442
2	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе 101/4	3 500,0	3 450 000р.	986р.	Земельный участок	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_992174340
3	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Пермская 1/15	1 400,0	1 177 000р.	841р.	Земельный участок	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1072339165
4	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул Дырнос М.	850,0	850 000р.	1 000р.	Земельный участок	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot._promnaznacheniya_905665404
5	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул Заводская	3 000,0	4 000 000р.	1 333р.	Земельный участок	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot._promnaznacheniya_1195768510
6	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул Колхозная, д. 52а	800,0	800 000р.	1 000р.	Земельный участок	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_1060948414
	Среднее значение			987р.		
	Максимальное значение			1 333р.		
	Минимальное значение			763р.		

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Вывод: ограниченное число предложений. Как правило, участки промышленного назначения предлагаются площадью от 1 га и более, расположенные в пригородных зонах городов. Ценовой диапазон варьируется от 763 руб./кв. м до 1300 руб./кв. м. Среднее значение составляет 987 руб./кв. м. Уровень цен зависит от площади, расположения относительно крупных автодорог и наличия коммуникаций.

5.1.1. Оценка ликвидности

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

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

Характеризовать ликвидность можно подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Табл. 5.1

Показатели ликвидности

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

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Место нахождения объектов недвижимости обладает умеренной инвестиционной привлекательностью в условиях сложившейся экономической ситуации.

При исследовании рынка было установлено, что сроки реализации встроенных помещений офисно-торгового назначения, расположенных в многоквартирных жилых домах, примерно находятся в диапазоне от 3 до 6 месяцев, что характеризует данные объекты, как со средней ликвидностью. Что касается остальных объектов, то их скорее следует отнести к промежуточному положению между среднеликвидными и низколиквидными объектами, примерный срок экспозиции составляет от 3 до 6 месяцев. Преимущественно срок экспозиции будет зависеть от потребности в подобных объектах непосредственно в районах месторасположения объекта оценки, а так же от уровня платежеспособности потенциального покупателя и уровня доходности.

5.1.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Выводы:

- Рынок коммерческой недвижимости находится в стагнации. Спрос распределен неравномерно, платёжеспособность населения низкая. Наблюдается сильная дифференциация цен во всех сегментах рынка;
- Кризисные явления на рынке недвижимости постепенно сходят на нет. Хотя имеется достаточно большое количество предложений о реализации объектов залога или обанкротившихся предприятий. Это объясняется низкой платёжеспособностью населения, высокими рисками инвестирования, стагнацией на рынке недвижимости.
- Рынок аренды коммерческих объектов можно охарактеризовать, как активный. Рынок продажи – неактивный.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к наивысшей его стоимости.

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

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

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

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

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, сервисный, производственно-складской, жилой и д);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

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

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости

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

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

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность

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

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

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

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта

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

6.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий, сооружений).

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Оцениваемый земельный участок предназначен для размещения производственного объекта.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на использование по текущему назначению.

В данном случае, из анализа рынка недвижимости, местоположения объекта, а также законодательно разрешенного использования земельного участка, логично рассмотреть вариант застройки объектом производственного назначения.

Экономическая целесообразность

Земельный участок расположен в районе с удобной транспортной доступностью и подъездными путями, имеются все необходимые коммуникации.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод:

Анализ местоположения оцениваемого земельного участка, а также анализ рынка недвижимости свидетельствует о предпочтительности варианта строительства объектов производственного назначения.

Максимальная стоимость

Максимальная стоимость – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная

стоимость подразумевает использование объекта оценки в соответствии с его текущим назначением.

Вывод: На основании вышесказанного, наиболее эффективное использование оцениваемых земельных участков, как свободных - использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, т.е. при текущем (фактическом) использовании.

6.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объекта – для размещения производственного объекта.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых объектов, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве коммерческого (свободного): *т.е. при текущем (фактическом) использовании.*

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектом *зданий производственного либо жилого назначения*. Иными словами Объект (земля + строение/улучшения) максимально продуктивно может быть использован при текущем (фактическом) использовании.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: ***по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с умеренным коммерческим потенциалом.***

Вывод:

- Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в варианте зданий производственного назначения, что совпадает с его текущим (фактическим) использованием.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемого земельного участка. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета рыночной стоимости приведены ниже по тексту отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

Анализ возможности применения методов затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 раздела ФСО № 1).

В затратном подходе предполагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости объекта.

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при встроенно-пристроенных помещений. Строительство отдельно взятого нежилого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости нежилого помещения пропорционально его объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, так как такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания.

При определении рыночной стоимости отдельно стоящих зданий применение затратного подхода возможно при наличии достаточного количества информации о конструктивных элементах объектов, однако, полученный результат крайне редко адекватно отображает рыночные реалии, особенно, в условиях сложной и нестабильной экономической ситуации.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщиком для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов затратный подход применяется.

Анализ возможности применения методов сравнительного подхода

Согласно п. 13 ФСО 1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Сравнительный подход применим при следующих условиях:

- Объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета рыночной стоимости сравнительным подходом.

Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки, кроме зданий вспомогательного и узкоспециализированного назначения, таких как здание кузницы и здание мастерских, расположенных в г. Сыктывкар.

Анализ возможности применения методов доходного подхода

Согласно п. 16 ФСО № 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Доходный подход в основном применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как-то: предприятия, объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и п

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик не располагает достоверной информацией для объектов жилого назначения (квартир), позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Таким образом, Оценщики приняли решение не использовать доходный подход при определении рыночной стоимости квартир.

Оценщик располагает информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемые нежилые помещения/здания способны приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов коммерческого назначения (встроенные помещения свободного назначения).

7.1. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

В рамках настоящего отчета в соответствии с проведенным анализом возможности применения подходов и методов, сравнительный подход реализуется в методе сравнения продаж при определении рыночной стоимости недвижимого имущества.

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

Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта

недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- Изучение рынка для отбора информации об объектах недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене сделки и запрашиваемой цене, форме оплаты, местоположении, физических характеристиках и т. д.;
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- Корректировка цены сделки или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен объектов-аналогов путем обоснованного обобщения и вывод рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках применения сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

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

$$V_C = \sum_i^K \alpha_i * V_{Ci},$$

где:

V_C - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;

K - количество аналогов;

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

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

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

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

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

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта

недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Табл. 7.1

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Источник информации: методическая литература.

- Внесение корректировок осуществляется последовательно.

7.1.1. Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В процессе подбора аналогов Оценщик использовал данные, предоставленные риэлтерскими агентствами, изучал специализированные издания по рынку недвижимости, тематические интернет-сайты (www.4estate.ru, www.cian.ru, www.avito.ru, www.dmir.ru, www.slando.ru, www.zemer.ru, www.arendator.ru, www.domofond.ru, www.geodevelopment.ru, www.roszem.ru, www.rosrealty.ru, www.zem.ru и др.). В результате были отобраны аналоги, схожие по основным характеристикам с оцениваемыми объектами.

Критериями отбора аналогов служили: единство функционального назначения, сопоставимость размеров и физического состояния, расположение объектов-аналогов в районе расположения оцениваемого объекта или близкого к нему.

Информация обо всех подобранных объектах-аналогах представлена в Приложение IV. Копии информационно-аналитического материала к Отчету.

7.1.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Расчет рыночной стоимости встроенных жилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная.

В результате исследования рынка и сбора информации о предложениях по продаже объектов, расположенных в месте (вблизи) расположения объекта оценки (выборка предлагаемых на рынке объектов представлена в разделе «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость » с использованием Internet-ресурса), были получены данные о выставленных на продажу объектах.

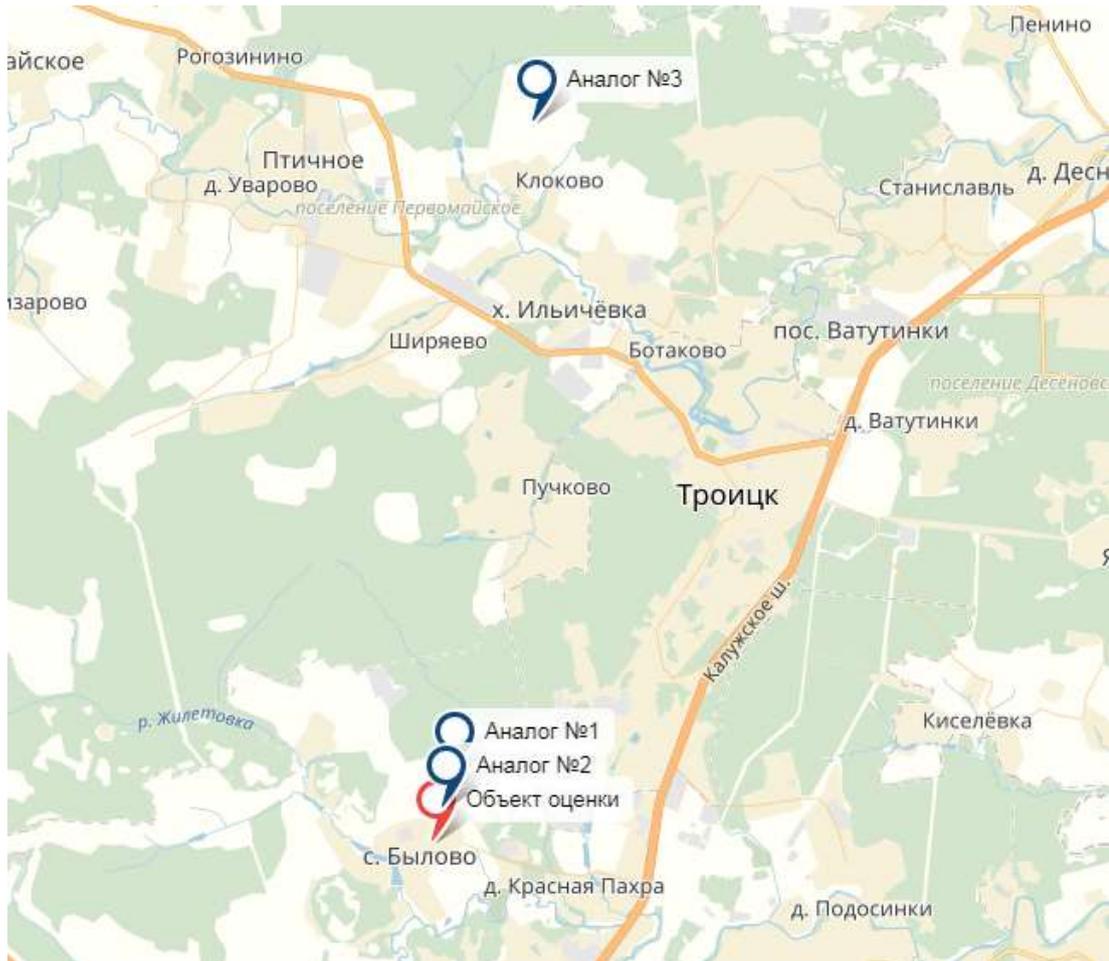
В качестве аналогов были выбраны объекты, имеющие наиболее сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристик.

В состав объекта оценки входят 10 квартир, различной площадью, в качестве эталона для расчета рыночной стоимости использовалась квартира расположенная по адресу: г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40. Расчет рыночной стоимости остальных квартир производился путем корректировки рыночной стоимости 1 кв.м. эталона на разницу в общей площади.

Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

Рис. 7.1.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте Московской области



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Расчет рыночной стоимости оцениваемой квартиры (эталона) приведен в таблице ниже.

Табл. 7.2

Описание выбранных объектов-аналогов квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира
Адрес (местоположение)	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 11	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 10	Москва, Первомайское поселение, Певчее коттеджный поселок, ТАО (Троицкий)
Район (округ)	ТАО	ТАО	ТАО
Общая площадь объекта, кв. м	125,0	151,0	175,0
Количество комнат	н/д	н/д	н/д
Этаж/Этажность	1,2,3	1,2,3	1,2,3
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения (НДС не облагается), руб.	4 350 000	4 450 000	4 300 000
Возможность торга	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Цена предложения, руб./кв. м	34 800	29 470	24 571
Контактная информация	т. +7 910 400-04-80, +7 910 488-24-52	т. +7 985 885-35-59	т. +7 495 505-55-59
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/166279011/	https://www.cian.ru/sale/suburban/168562468/	https://www.cian.ru/sale/suburban/168614658/

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 7.3

Расчет рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта недвижимости	квартира	квартира	квартира	квартира
Адрес (местоположение)	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 11	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 10	Москва, Первомайское поселение, Певчее коттеджный поселок, ТАО (Троицкий)
Район (округ)	ТАО	ТАО	ТАО	ТАО
Общая площадь объекта, кв. м	161,1	125,0	151,0	175,0
Количество комнат	н/д	н/д	н/д	н/д
Этаж/Этажность	1,2, мансарда	1,2,3	1,2,3	1,2,3
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Цена предложения (НДС не облагается), руб.		4 350 000	4 450 000	4 300 000
Возможность торга		Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Цена предложения, руб./кв. м		34 800	29 470	24 571
Контактная информация		т. +7 910 400-04-80, +7 910 488-24-52	т. +7 985 885-35-59	т. +7 495 505-55-59
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/166279011/	https://www.cian.ru/sale/suburban/168562468/	https://www.cian.ru/sale/suburban/168614658/
Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования):				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 800	29 470	24 571
Условия финансирования (способ платежа)		За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 800	29 470	24 571
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 800	29 470	24 571
Корректировки на условия рынка:				
Изменение цен во времени (дата предложения)		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		34 800	29 470	24 571

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)		Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
<i>Корректировка, %</i>		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 842	26 965	22 482
Корректировки на местоположение:				
Адрес (местоположение)		Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 11	Москва, Краснопахорское поселение, Былово село, Былово коттеджный поселок, ТАО (Троицкий), ул. Радужная, 10	Москва, Первомайское поселение, Певчее коттеджный поселок, ТАО (Троицкий)
Район (округ)	ТАО	ТАО	ТАО	ТАО
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		31 842	26 965	22 482
Корректировки на физические характеристики объекта оценки				
Общая площадь объекта, кв. м	161,1	125,0	151,0	175,0
<i>Корректировка, %</i>		-4%	-1%	1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 568	26 695	22 707
Этаж/Этажность	1,2, мансарда	1,2,3	1,2,3	1,2,3
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 568	26 695	22 707
Качество отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 568	26 695	22 707
Количество комнат	н/д	н/д	н/д	н/д
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		30 568	26 695	22 707
Сумма абсолютных величин корректировок, %		13%	10%	10%
Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		769,23	1 000,00	1 000,00
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		28	36	36
Удельный вес	14,75%	0,33	0,34	0,34
Рыночная стоимость, руб./кв. м		26 884		
Рыночная стоимость объекта недвижимости округленно (НДС не облагается), руб.		4 331 012		

Источник информации: расчеты Оценщика.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10 %, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 % до 20 % относится к средней, больше 20 % и меньше 33 % к значительной и если коэффициент вариации превышает 33 %, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов⁹.

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находится в пределах 20% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

На оцениваемое помещение оформлено право собственности, как и у объектов-аналогов №1 - №3. Величина корректировки равна 0 %.

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0 %.

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 14 декабря 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату оценки – величина корректировки равна 0 %.

Поправка на торг

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Величина поправок определяется на основании издания «Справочник Оценщика недвижимости-2016» Том IV Жилая недвижимость (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л. А.).

⁹ Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

Табл. 7.4

Скидки на цены предложений. Активный рынок

Параметр	Активный рынок		
	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Дачи	9,7%	9,0%	10,3%
Дома	8,5%	8,0%	9,1%
Таунхаусы	8,5%	8,0%	9,0%
Коттеджи	9,1%	8,5%	9,6%

Источник информации:

издание «Справочник Оценщика недвижимости-2016» Том IV Жилая недвижимость (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л. А.)

В данном отчете, Оценщик счел целесообразным для объектов-аналогов №1 - №3 применить среднюю скидку на торг, равную 8,5% со знаком «минус» для каждого.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый объект расположен в Троицком административном округе г. Москва. Все аналоги также расположены в Троицком административном округе г. Москва, корректировка на местоположение не применяется.

Тип объекта

Данная корректировка учитывает различие оцениваемых объектов и объектов-аналогов, в принадлежности к отдельно стоящим зданиям, либо к встроенным помещениям.

Для всех оцениваемых объектов были подобраны аналогичные объекты-аналоги. Корректировка 0%.

Корректировка на общую площадь

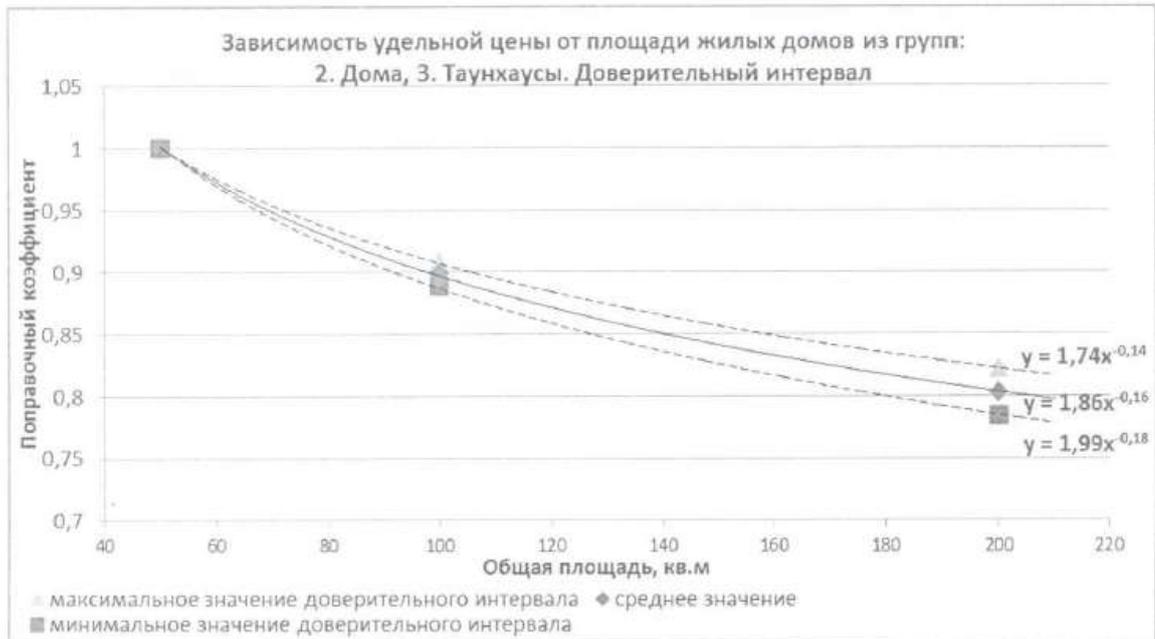
Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь оцениваемого объекта.

Величина поправок определяется на основании издания «Справочник Оценщика недвижимости-2016» Том IV Жилая недвижимость (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л. А.).

Зависимость удельной цены от площади квартиры из групп: 1. Массовое современное жилье, 2. Жилье повышенной комфортности, представлена на Рис. ниже.

Рис. 7.2.

Зависимость удельной цены от площади квартиры из групп: 2. Дома, 3. Таунхаусы



Источник информации:

издание «Справочник Оценщика недвижимости-2016» Том IV Жилая недвижимость (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л. А.).

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$y = 1,86 * x^{-0,16},$$

где: y – коэффициент зависимости цены от площади;

x – площадь оцениваемого объекта, кв. м.

Далее корректировка на размер площади определялась по формуле:

$$K_{пл} = ((1,86 * S_{оц}^{-0,16}) / (1,86 * S_{ан}^{-0,16}) - 1) * 100,$$

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

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

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

Корректировка на качество внутренней отделки:

Внутренняя отделка оцениваемого помещения соответствует параметру – без отделки.

Внутренняя отделка объектов-аналогов №1-№3 так же находится в состоянии без отделки, корректировка не вводится.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого нежилого здания определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Расчет произведен по следующей формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

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

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

Заключение о рыночной стоимости квартир, входящих в состав объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 7.5

Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Удельный показатель рыночной стоимости, руб. (рассчитанный по эталону)	Коэффициент зависимости от площади	Корректировка на площадь, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. /кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	161,1	77:22:0020110:57	26 884	0,8257	0,0%	26 884	4 331 012
2	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	162,3	77:22:0020110:41	26 884	0,8248	0,0%	26 884	4 363 273
3	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	160,4	77:22:0020110:76	26 884	0,8263	0,0%	26 884	4 312 194
4	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	174,2	77:22:0020110:61	26 884	0,8155	1,0%	27 153	4 730 053
5	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	153,2	77:22:0020110:53	26 884	0,8324	-1,0%	26 615	4 077 418
6	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	161,3	77:22:0020110:63	26 884	0,8256	0,0%	26 884	4 336 389
7	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	144,1	77:22:0020110:62	26 884	0,8406	-2,0%	26 346	3 796 459

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Удельный показатель рыночной стоимости, руб. (рассчитанный по эталону)	Коэффициент зависимости от площади	Корректировка на площадь, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. /кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
8	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	149,5	77:22:0020110:59	26 884	0,8357	-1,0%	26 615	3 978 943
9	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	143,8	77:22:0020110:54	26 884	0,8409	-2,0%	26 346	3 788 555
10	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	160,7	77:22:0020110:58	26 884	0,8261	0,0%	26 884	4 320 259

Источник информации: расчеты Оценщика.

**Расчет рыночной стоимости встроенных нежилых помещений
(машиномест), расположенных по адресу: Московская область, г. Видное, ул.
Березовая, д.3.**

В результате исследования рынка и сбора информации о предложениях по продаже объектов, расположенных в месте (вблизи) расположения объекта оценки (выборка предлагаемых на рынке объектов представлена в разделе «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» с использованием Internet-ресурса), были получены данные о выставленных на продажу объектах.

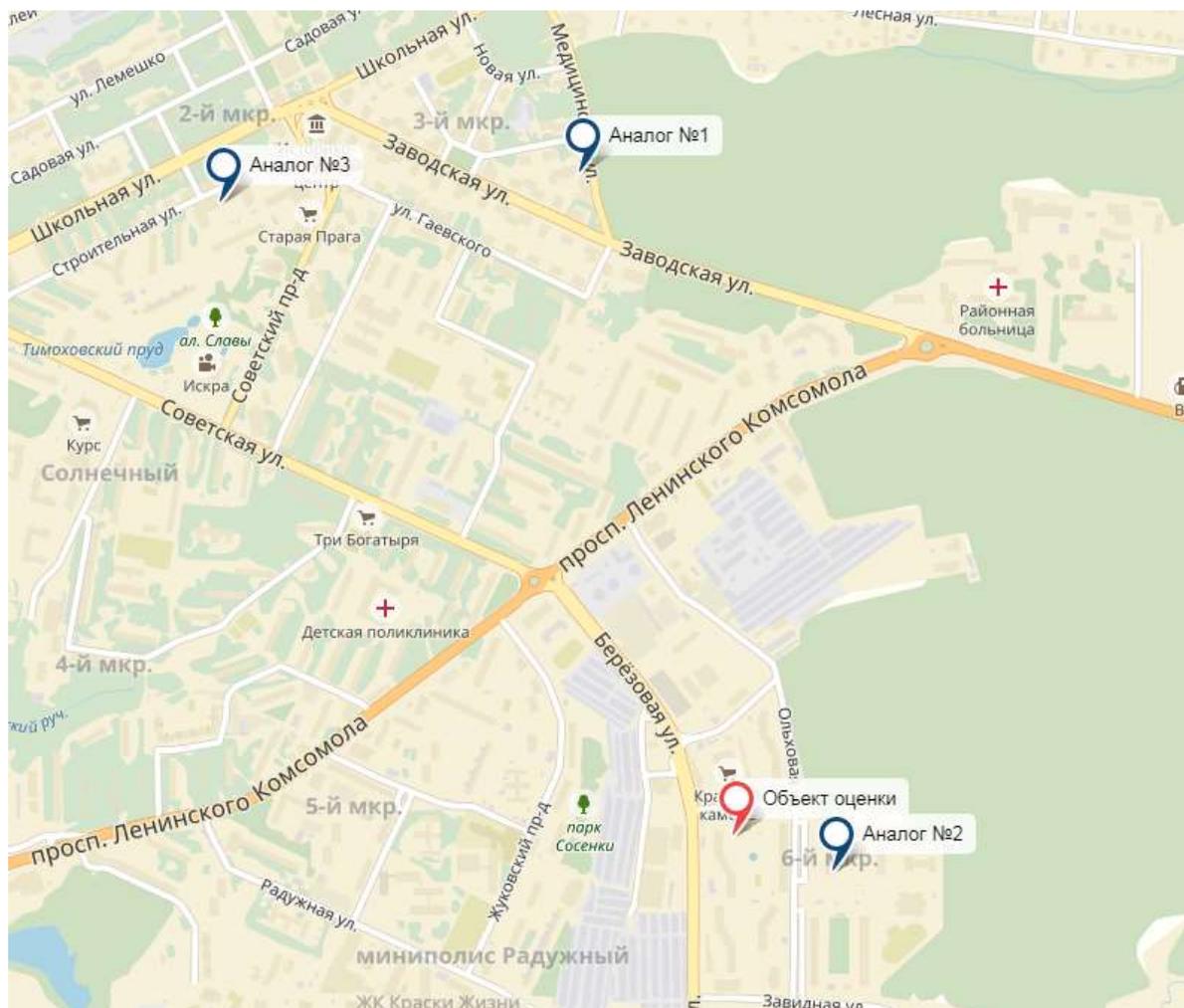
В качестве аналогов были выбраны объекты, имеющие наиболее сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристик.

В состав объекта оценки входят 9 нежилых помещений(машиномест), различной площадью, в качестве эталона для расчета рыночной стоимости использовалось машиноместо, расположенное по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93. Расчет рыночной стоимости остальных машиномест производился путем корректировки рыночной стоимости 1 кв.м. эталона на разницу в общей площади.

Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов представлено на рисунке ниже.

Рис. 7.3.

**Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте
Московской области**



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Расчет рыночной стоимости оцениваемого машиноместа (эталона) приведен в таблице ниже.

Табл. 7.6

Описание выбранных объектов-аналогов нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Вид строения	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Адрес (местоположение)	Московская область, Видное, ул. 3-я Радиальная, 8	Московская область, Видное, ул. Ольховая, 1	Московская область, Видное, Строительная ул., 3
Общая площадь, кв. м.	20,0	14,0	20,4
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее
Ссылка на источник информации	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/148801381/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/162863999/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/165763793/
Источник информации	тел. +7 926 155-32-04	тел. +7 925 883-50-00, +7 905 521-52-52	тел. +7 967 276-00-22
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	499 000	470 000	650 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	24 950	33 571	31 863

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 7.7

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Вид строения	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	Московская область, Видное, ул. 3-я Радиальная, 8	Московская область, Видное, ул. Ольховая, 1	Московская область, Видное, Строительная ул., 3
Общая площадь, кв. м.	12,9	20,0	14,0	20,4
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Ссылка на источник информации	-	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/148801381/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/162863999/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/165763793/
Источник информации	-	тел. +7 926 155-32-04	тел. +7 925 883-50-00, +7 905 521-52-52	тел. +7 967 276-00-22
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	499 000	470 000	650 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	-	24 950	33 571	31 863
Корректировка на стоимость реальной сделки (торг)				

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Поправка</i>		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Комментарий		Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).		
Скорректированная цена, руб./кв. м.		21 856	29 408	27 912
Корректировка на условия рынка (изменение цен во времени: дата предложения)				
<i>Дата предложения</i>	14.12.2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Комментарий	-	Поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Значение поправки составляет 0%, так как предложения по продаже актуальны на период проведения оценочных работ		
Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования)				
Обременения		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.		21 856	29 408	27 912
Условия финансирования (способ платежа)		За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.		21 856	29 408	27 912
Общая площадь, кв. м.	12,9	20,0	14,0	20,0
<i>Корректировка, %</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м.		0	0	0
Общая чистая коррекция	-	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная стоимость</i>	-	21 856	29 408	27 912
Общая валовая коррекция	-	12,4%	12,4%	12,4%
Весовой коэффициент	15,15%	0,33	0,33	0,33
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки (с учетом НДС)		26 128		
Рыночная стоимость объекта, руб.		337 051р.		

Источник информации: расчеты Оценщика.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10 %, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 % до 20 % относится к средней, больше 20 % и меньше 33 % к значительной и если коэффициент вариации превышает 33 %, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов¹⁰.

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находится в пределах 20 % (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

Для объекта оценки вид права – право собственности, как и для всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

Все аналоги выставлены на продажу в ноябре-декабре 2017 г. Дата оценки 14 декабря 2017 г. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Расчет корректировки определялся по данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г., выдержка приведена ниже.

Табл. 7.8

Скидки на торг (активный рынок)

Показатель	Среднее значение
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

¹⁰ Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

Корректировка на уторгование для объектов-аналогов равна среднему значению 12,4%.

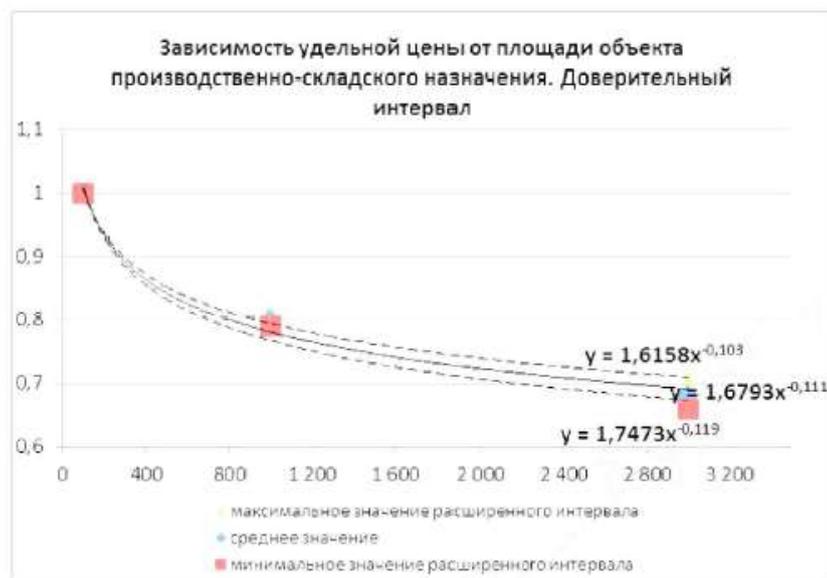
Корректировка на общую площадь улучшений

Большие помещения продаются дешевле, чем помещения меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв. м. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Расчет корректировки определялся по данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г., выдержка приведена ниже:

Рис. 7.4.

Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

Расчет корректировок произведен с применением формулы:

$$Y = 1,6793 * x^{-0,111},$$

где: Y – коэффициент зависимости цены от площади;

x – площадь оцениваемого объекта, кв. м.

Далее корректировка на размер площади определялась по формуле:

$$K_{пл} = ((1,6793 * S_{оц}^{-0,111}) / (1,6793 * S_{ан}^{-0,111}) - 1) * 100,$$

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

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

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

Заключение о рыночной стоимости квартир, входящих в состав объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 7.9

Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Удельный показатель рыночной стоимости, руб. (рассчитанный по эталону)	Коэффициент зависимости от площади	Корректировка на площадь, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	12,9	50:21:0010227:3469	26 128	1,2643	0,0%	26 128	337 051
2	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	12,9	50:21:0010227:14424	26 128	1,2643	0,0%	26 128	337 051
3	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	12,9	50:21:0010227:14339	26 128	1,2643	0,0%	26 128	337 051
4	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	12,9	50:21:0010227:14275	26 128	1,2643	0,0%	26 128	337 051
5	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	14,6	50:21:0010227:3462	26 128	1,2471	1,0%	26 389	385 279
6	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	13,4	50:21:0010227:3463	26 128	1,2590	0,0%	26 128	350 115
7	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	13,4	50:21:0010227:14124	26 128	1,2590	0,0%	26 128	350 115
8	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	13,4	50:21:0010227:3465	26 128	1,2590	0,0%	26 128	350 115

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Удельный показатель рыночной стоимости, руб. (рассчитанный по эталону)	Коэффициент зависимости от площади	Корректировка на площадь, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. /кв.м.	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.
9	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	12,9	50:21:0010227:3467	26 128	1,2643	0,0%	26 128	337 051

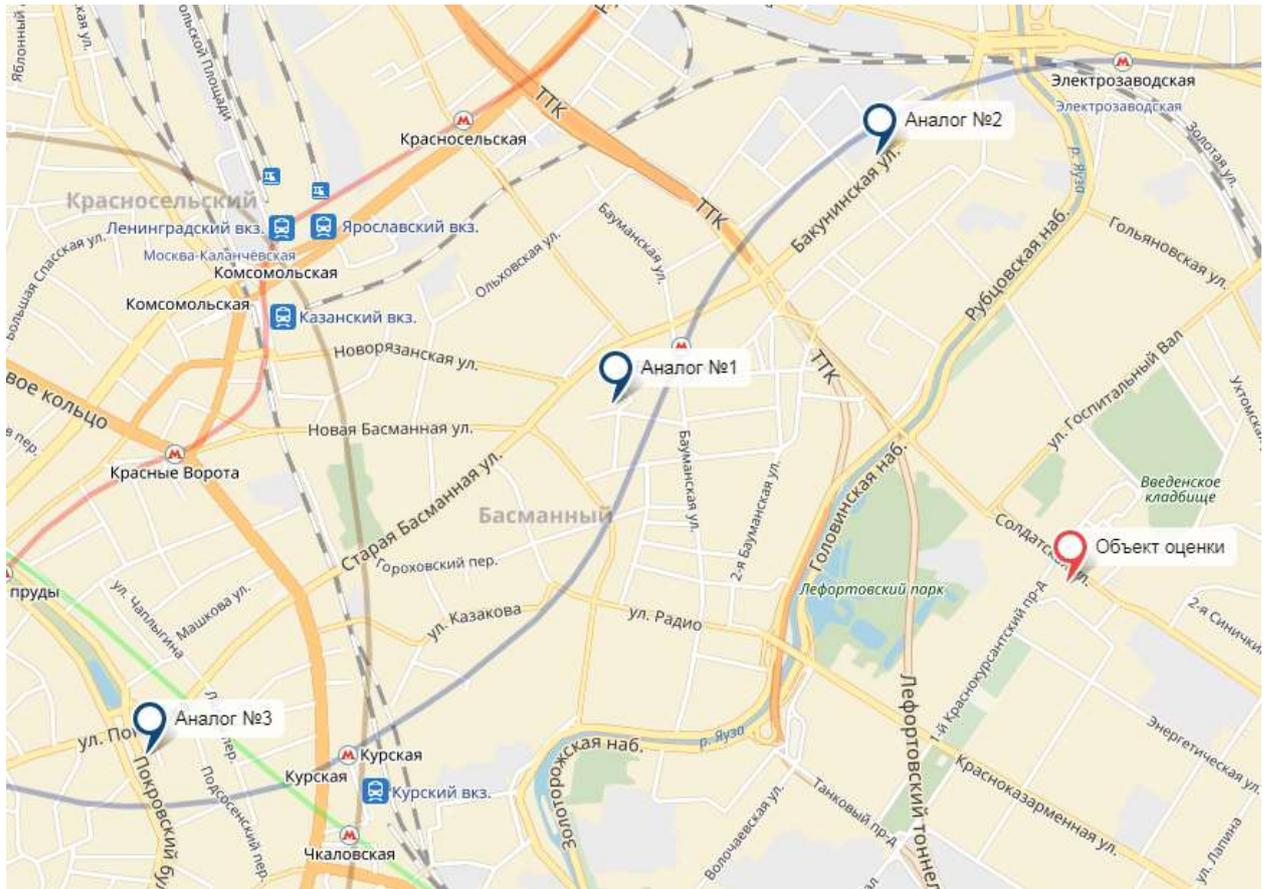
Источник информации: расчеты Оценщика.

Расчет рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 392,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1:

Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов представлено на рисунках ниже.

Рис. 7.5.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте г. Москва



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Табл. 7.10

Описание выбранных объектов-аналогов нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Плетешковский пер., 10с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 69	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 20/1С1
Станция метро	Бауманская	Бауманская	Курская, Чкаловская
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	1	3	1
Общая площадь, кв. м.	87,0	220,0	189,0
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Отдельный вход	есть	нет	есть
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/161461895/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164045023/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167821862/
Источник информации	тел. +7 925 514-55-09	тел. +7 915 124-12-43	тел. +7 495 505-55-59, +7 909 923-00-55
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	14 000 000	40 300 000	33 000 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	160 920	183 182	174 603

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 7.11

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общая площадь 392,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Плетешковский пер., 10с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 69	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 20/1С1
Станция метро	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Курская, Чкаловская
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Этаж	1,2	1	3	1
Общая площадь, кв. м.	392,4	87,0	220,0	189,0
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Отдельный вход	есть	есть	нет	есть
Ссылка на источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/161461895/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164045023/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167821862/
Источник информации	-	тел. +7 925 514-55-09	тел. +7 915 124-12-43	тел. +7 495 505-55-59, +7 909 923-00-55
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	14 000 000	40 300 000	33 000 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	-	160 920	183 182	174 603
Корректировка на стоимость реальной сделки (торг)				
Поправка		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Комментарий		Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).		
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	164 864	157 143
Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования)				
Обременения		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	164 864	157 143

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования (способ платежа)		За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	164 864	157 143
Корректировка на условия рынка				
Изменение цен во времени (дата предложения)				
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Значение поправки составляет 0%, так как предложения по продаже актуальны на период проведения оценочных работ		
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	164 864	157 143
Корректировка на местоположение				
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Плетешковский пер., 10с1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 69	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 20/1С1
Район	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Курская, Чкаловская
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	164 864	157 143
Корректировка на локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)				
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	164 864	157 143
Корректировка на назначение здания				
Назначение здания	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	164 864	157 143
Корректировка на этаж				
Этаж	1,2	1	3	1
Корректировка, %	-	0%	16%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Объект сопоставим

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв. м.		144 828	191 242	157 143
Корректировка на площадь				
Общая площадь, кв. м.	392,4	87,0	220,0	189,0
Корректировка, %	-	-17%	-7%	-9%
Комментарий	-	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Скорректированная цена, руб./кв. м.		120 207	177 855	143 000
Корректировка на состояние помещений				
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Корректировка, руб./кв. м		0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		120 207	177 855	143 000
Общая чистая коррекция	-	-17,0%	9,0%	-9,0%
Общая валовая коррекция	-	17,0%	23,0%	9,0%
Весовой коэффициент	19,75%	0,327	0,265	0,408
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки (с учетом НДС)		144 783		
Рыночная стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		56 812 849		

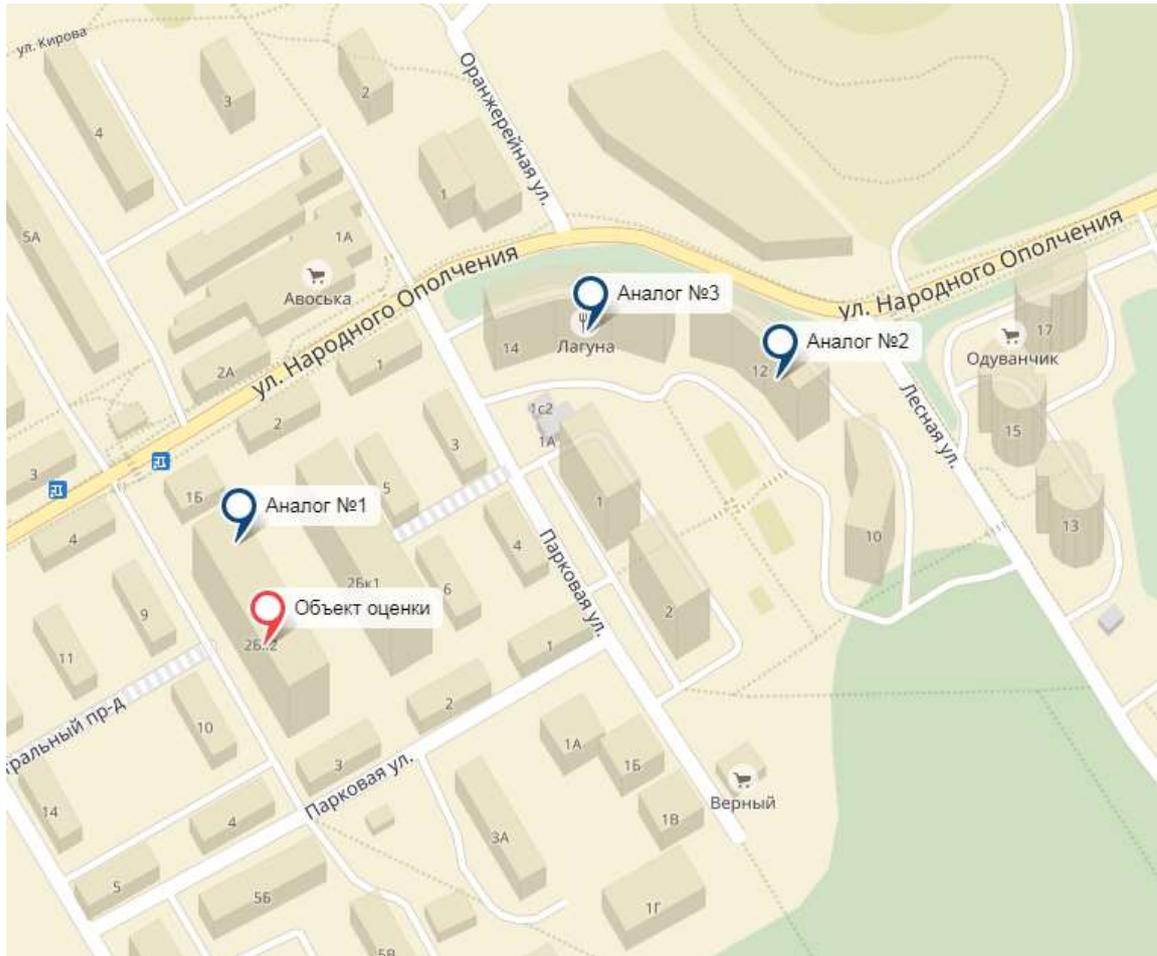
Источник информации: расчеты Оценщика.

Расчет рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 112,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10:

Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов представлено на рисунках ниже.

Рис. 7.6.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте г. Красногорск



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Табл. 7.12

Описание выбранных объектов-аналогов нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп. 2	Московская область, г. Красногорск, улица Лесная, д. 12	Московская область, г. Красногорск, улица Лесная, д. 14
Станция метро	Митино	Митино	Митино
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно)	помещение свободного назначения (возможно)	помещение свободного назначения (возможно)

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	использование под детский клуб, детский центр, детский сад, магазин, зоомагазин, салон красоты, пекарня, кальянная, банк т.д.)	использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Этаж	1	1	1
Общая площадь, кв. м.	120,0	150,9	258,4
Состояние помещений	без отделки	без отделки	без отделки
Отдельный вход	есть	есть	есть
Ссылка на источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164140058/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800151/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800063/
Источник информации	тел. 8-925-224-83-33	тел. 8-910-422-29-29	тел. 8-910-422-29-30
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	9 600 000	10 499 000	17 999 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	80 000	69 576	69 656

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 7.13

**Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 112,8 кв. м, расположенного по адресу:
Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10:**

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп. 2	Московская область, г. Красногорск, улица Лесная, д. 12	Московская область, г. Красногорск, улица Лесная, д. 14
Станция метро	Митино	Митино	Митино	Митино
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под детский клуб, детский центр, детский сад, магазин, зоомагазин, салон красоты, пекарня, кальянная, банк т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под детский клуб, детский центр, детский сад, магазин, зоомагазин, салон красоты, пекарня, кальянная, банк т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Этаж	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м.	112,8	120,0	150,9	258,4
Состояние помещений	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Ссылка на источник информации	-	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164140058/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800151/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800063/
Источник информации	-	тел. 8-925-224-83-33	тел. 8-910-422-29-29	тел. 8-910-422-29-30
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	9 600 000	10 499 000	17 999 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	-	80 000	69 576	69 656
Корректировка на стоимость реальной сделки (торг)				
Поправка		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Комментарий		Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).		
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования)				
Обременения		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %		0%	0%	0%

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Условия финансирования (способ платежа)		За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Корректировка на условия рынка				
Изменение цен во времени (дата предложения)				
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Значение поправки составляет 0%, так как предложения по продаже актуальны на период проведения оценочных работ		
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Корректировка на местоположение				
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп. 2	Московская область, г. Красногорск, улица Лесная, д. 12	Московская область, г. Красногорск, улица Лесная, д. 14
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Корректировка на тип объекта				
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Корректировка на функциональное назначение				
Назначение здания	помещение свободного назначения (возможно использование под детский клуб, детский центр, детский сад, магазин, зоомагазин, салон красоты, пекарня, кальянная, банк т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под детский клуб, детский центр, детский сад, магазин, зоомагазин, салон красоты, пекарня, кальянная, банк т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Корректировка на этаж				
Этаж	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 000	62 618	62 690
Корректировка на площадь				
Общая площадь, кв. м.	112,8	120,0	150,9	258,4
Корректировка, %	-	1%	4%	11%
Комментарий	-	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 720	65 123	69 586
Корректировка на состояние помещений				
Состояние помещений	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка, руб./кв. м		0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 720	65 123	69 586
Корректировка на отдельный вход				
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		72 720	65 123	69 586
Общая чистая коррекция	-	1,0%	4,0%	11,0%
Общая валовая коррекция	-	1,0%	4,0%	11,0%
Весовой коэффициент	5,52%	0,469	0,375	0,156
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки (с учетом НДС)		69 382		
Рыночная стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		7 826 290		

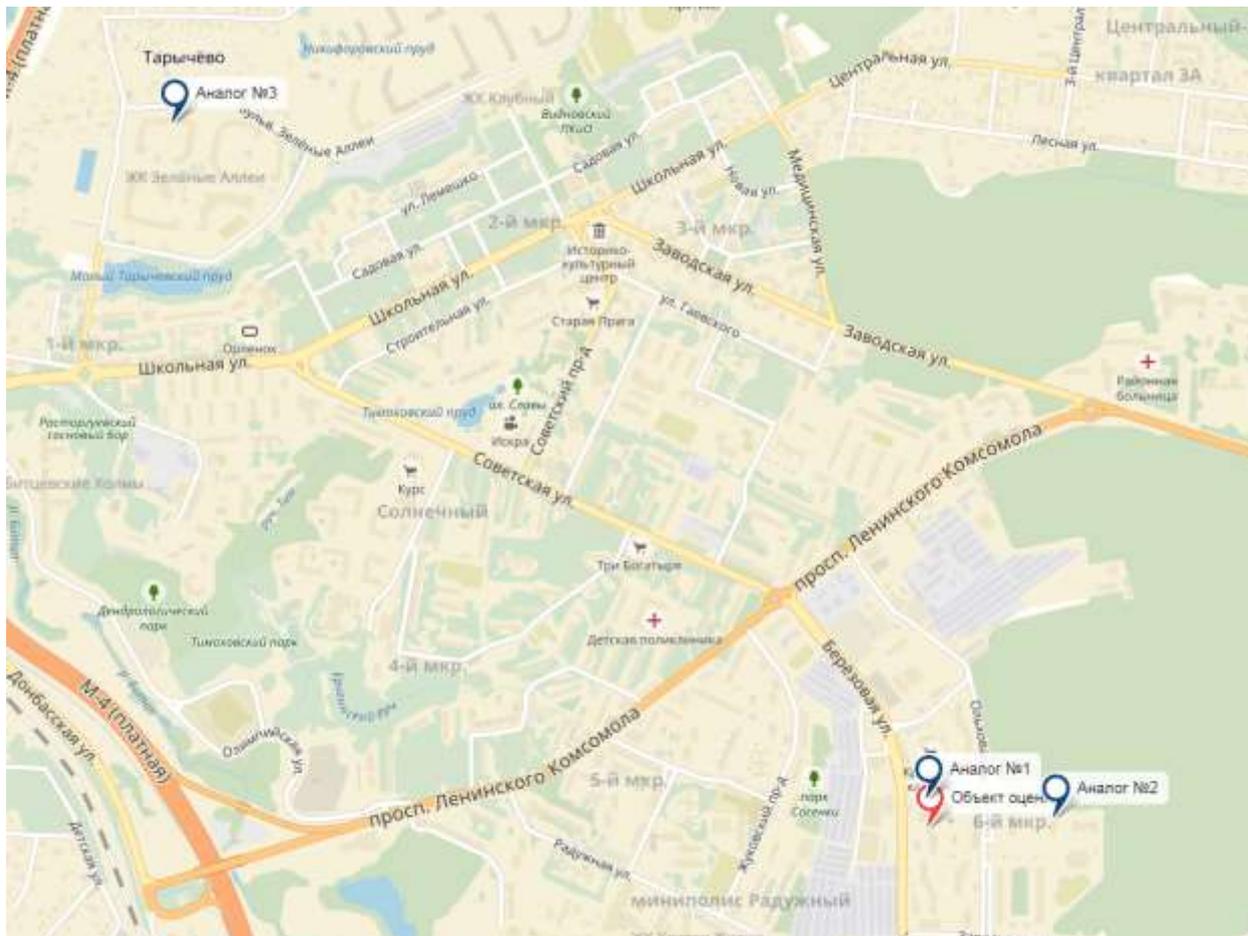
Источник информации: расчеты Оценщика.

Расчет рыночной стоимости помещения, назначение: нежилое, общая площадь 714,4 кв. м, расположенного по адресу Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10:

Местоположение объекта оценки и выбранных объектов-аналогов представлено на рисунках ниже.

Рис. 7.7.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте г. Видное



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Табл. 7.14

Описание выбранных объектов-аналогов нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3	Московская область, г. Видное, улица Ольховая, д. 3	Московская область, г. Видное, бул. Зеленые аллеи, 2
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Класс объекта	С	С	С

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	1	1	1
Общая площадь, кв. м.	230,0	450,0	150,0
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	без отделки
Отдельный вход	есть	есть	есть
Ссылка на источник информации	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/164079228/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163124580/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/168362477/
Источник информации	тел. 8-916-154-94-03	тел. 8-915-113-96-49	тел. 8-915-220-39-22
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	17 464 000	36 000 000	10 000 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	75 930	80 000	66 667

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода предоставлен в таблице ниже.

Табл. 7.15

**Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 714,4 кв. м, расположенного по адресу
Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10:**

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3	Московская область, г. Видное, улица Ольховая, д. 3	Московская область, г. Видное, бул. Зеленые аллеи, 2
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Класс объекта	С	С	С	С
Этаж	1	1	1	1
Общая площадь, кв. м.	714,4	230,0	450,0	150,0
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	без отделки
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Ссылка на источник информации	-	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/164079228/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163124580/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/168362477/
Источник информации	-	тел. 8-916-154-94-03	тел. 8-915-113-96-49	тел. 8-915-220-39-22
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	17 464 000	36 000 000	10 000 000
Цена предложения, руб./кв. м. (с учетом НДС)	-	75 930	80 000	66 667
Корректировка на стоимость реальной сделки (торг)				
Поправка		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Комментарий		Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).		
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000
Рыночные базовые корректировки (качество прав, условия финансирования)				
Обременения		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования (способ платежа)		За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000
Корректировка на условия рынка				
Изменение цен во времени (дата предложения)				
Корректировка, %		0%	0%	0%
Комментарий	-	Поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Значение поправки составляет 0%, так как предложения по продаже актуальны на период проведения оценочных работ		
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000
Корректировка на местоположение				
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3	Московская область, г. Видное, улица Ольховая, д. 3	Московская область, г. Видное, бул. Зеленые аллеи, 2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000
Корректировка на тип объекта				
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000
Корректировка на функциональное назначение				
Назначение здания	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000
Корректировка на этаж				
Этаж	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		68 337	72 000	60 000
Корректировка на площадь				
Общая площадь, кв. м.	714,4	230,0	450,0	150,0
Корректировка, %	-	-13%	-6%	-18%
Комментарий	-	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Скорректированная цена, руб./кв. м.		59 453	67 680	49 200
Корректировка на состояние помещений				
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	без отделки
Корректировка, руб./кв. м		0%	0%	8 500
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Скорректированная цена, руб./кв. м.		59 453	67 680	57 700
Корректировка на отдельный вход				
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная цена, руб./кв. м.		59 453	67 680	57 700
Общая чистая коррекция	-	-13,0%	-6,0%	-18,0%
Общая валовая коррекция	-	13,0%	6,0%	35,3%
Весовой коэффициент	8,65%	0,380	0,445	0,175
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. объекта оценки (с учетом НДС)		62 807		
Рыночная стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)		44 869 321		

Источник информации: расчеты Оценщика.

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

В данном случае, у всех объектов собственник передает покупателю право собственности. Корректировка равна 0%.

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0 %.

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 14 декабря 2017 г., объекты-аналоги актуальны на дату оценки – величина корректировки равна 0 %.

Поправка на торг

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным Справочника оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфер, Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 7.16

Корректировка на торг офисно-торговые объекты недвижимости

Параметр	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	10%	9,5%	10,5%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфер, Нижний Новгород, 2017 г.

Исходя из выше представленной информации, Оценщик счел возможным принять среднее значение корректировки из доверительного интервала на уторгование офисно-торговой недвижимости. Величина корректировки для аналогов №1, №2, №3 составила –10%.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Аналоги сопоставимы по местоположению с объектом оценки, корректировка не применяется.

Техническое состояние здания

Здание, в котором расположен объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №1 - №3 так же расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не вводится.

Тип объекта

Тип здания, в котором расположен объект оценки, имеет большое значение. Объект оценки представляет собой встроенное помещение, объекты-аналоги №1 - №3 также представляют из себя встроенные помещения, корректировка не применяется.

Корректировка на состояние

Внесение корректировки на состояние оцениваемых зданий обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

Объекты-аналоги предлагаются с разным уровнем отделки и состоянием помещений. Для корректировки на отделку помещений Оценщик проанализировал рынок предложений по ремонту помещений с разным уровнем отделки.

Табл. 7.1

Величина затрат на ремонт помещений, находящиеся в состоянии «без отделки»

Источник информации	http://www.rd-p-rf.ru	http://remf.ru	http://www.s-komf.ru	http://www.remka.ru	Средне-рыночная стоимость, руб./кв. м. (округленно)
	"Группа компаний "СВ"", 8-985-220-42-46	"Ремонт квартир", 642-49-07	"РемонтСити", 500-83-82	ADecor, 789-01-44	
Простая отделка (с учетом материалов)	8 400р.	8 400р.	8 900р.	8 400р.	8 500р.
Улучшенная отделка (с учетом материалов)	10 300р.	12 800р.	14 027р.	10 800р.	12 000р.
Евроремонт (с учетом материалов)	15 000р.	17 000р.	15 500р.	15 000р.	15 600р.

Источник информации: Анализ рыночных данных

Объект оценки находится в рабочем состоянии, так же как и объекты-аналоги №1 и №2, аналог №3 находится в состоянии «без отделки», таким образом, к данному аналогу применяется повышающая корректировка 8 500р.

Корректировка на общую площадь

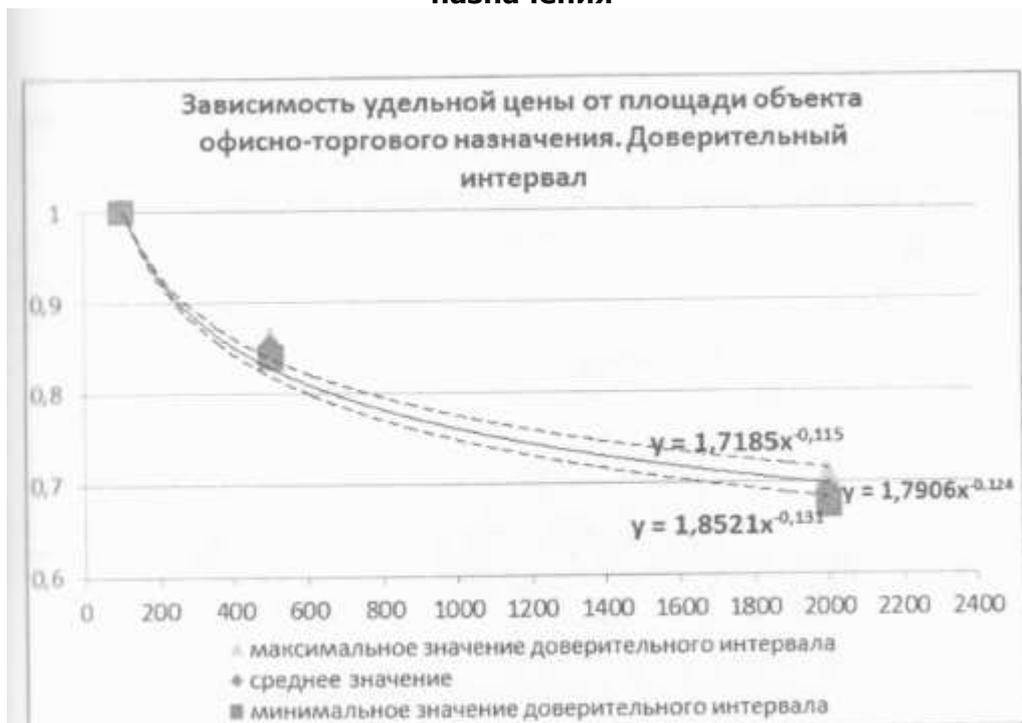
Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Поправка на масштаб вводилась на основании: Справочник оценщика недвижимости, ««Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфер, Нижний Новгород, 2017 г.

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

Корреляционно-регрессионная зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения представлена ниже:

Рис. 7.8.

Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения



Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфер, Нижний Новгород, 2017 г.

Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 1,7906 * x^{-0,124},$$

где:

y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь улучшений, кв. м.

Далее корректировка на размер площади определялась по формуле:

$$K_{пл} = ((1,7906 * S_{оц}^{-0,124}) / (1,7906 * S_{ан}^{-0,124}) - 1) * 100,$$

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

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

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

7.2. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода

7.2.1. Методология затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости VL права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство VBK, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение VBR за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где

V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ объекта оценки, %;

Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

НДС – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

Расчет рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Табл. 7.17

Выбор метода оценки рыночной стоимости прав на земельный участок

Наименование	Описание	Выбор метода
Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.
Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных

Наименование	Описание	Выбор метода
	стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	данных о постройках в аналогичных объектах
Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренте и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.
Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.

Источник информации: Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость оцениваемого земельного участка, как незастроенного при помощи метода сравнения продаж.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м.) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик выбрал цену за 1 кв. м.

Обоснование выбора аналога

При выборе аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка как свободного, основными критериями выбора аналогов являлись:

- условия финансирования (учет условий, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и пр.);
- условия оплаты;
- время совершения сделки с объектом-аналогом;
- правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке участков;
- физические характеристики;
- наличие инженерных коммуникаций;
- местоположение;
- наличие имущественных прав и обременений;
- цена аналога известна из сделки при сходных условиях.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Описание аналогов, отвечающих вышеперечисленным критериям и выбранных на основании анализа рынка продаж земельных участков, представлено ниже.

Местоположение выбранных участков-аналогов представлено на рисунке ниже:

Местоположение выбранных участков-аналогов



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

Описание выбранных объектов-аналогов земельных участков представлено в таблице ниже:

Табл. 7.18

Описание выбранных объектов-аналогов

Наименование характеристики / корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 15/1	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе 101/4	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Пермская 1/15
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	Для размещения производственно-складских объектов	Для размещения производственно-складских объектов	Для размещения производственно-складских объектов
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Общая площадь, кв. м.	3 670,0	3 500,0	1 400,0
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды на 49 лет	Право собственности
Наличие дополнительных улучшений на участке	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	2 800 000	3 450 000	1 177 000
Цена предложения, руб./кв. м.	763	986	841
Ссылка на источник информации	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_36.7_sot._promnaznacheniya_851994442	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_992174340	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1072339165
Источник информации	тел. 8-904-271-55-26	тел. 8-904-271-84-41	тел. 8-912-867-47-77

Источник информации представлен в Приложении №3

Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка предоставлен в таблице ниже.

Табл. 7.19.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 15/1	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе 101/4	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Пермская 1/15
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	Для обслуживания производственных зданий	Для размещения производственно-складских объектов	Для размещения производственно-складских объектов	Для размещения производственно-складских объектов
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Общая площадь, кв. м.	748,0	3 670,0	3 500,0	1 400,0
Вид права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды на 49 лет	Право собственности

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие дополнительных улучшений на участке	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	2 800 000	3 450 000	1 177 000
Цена предложения, руб./кв. м.	-	763	986	841
Ссылка на источник информации	-	https://www.avito.ru/sykytyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_36.7_sot._promnaznacheniya_851994442	https://www.avito.ru/sykytyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_992174340	https://www.avito.ru/sykytyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1072339165
Источник информации	-	тел. 8-904-271-55-26	тел. 8-904-271-84-41	тел. 8-912-867-47-77
Поправка на стоимость реальной сделки (торг)				
Поправка	-	-17,3%	-17,3%	-17,3%
Комментарий	-	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017, Лейфер Л. А., Земельные участки		
Скорректированная цена, руб.	-	631	815	696
Поправка на дату предложения				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Поправка учитывает изменение цен на рынке недвижимости. Значение поправки составляет 0%, так как предложения по продаже актуальны на период проведения оценочных работ		
Поправка на вид права				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Корректировки на местоположение (Расположение относительно крупных автодорог)				
Расположение относительно крупных автодорог)	удален	удален	удален	удален
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Корректировки на площадь				
Корректировка, %	-	18%	17%	7%
Комментарий	-	Расчет поправки приведен ниже в таблице	Расчет поправки приведен ниже в таблице	Расчет поправки приведен ниже в таблице
Корректировки на наличие коммуникаций				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Корректировки на наличие доп. улучшений				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Корректировки на назначение/разрешенное использование				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Общая чистая коррекция	-	18,0%	17,0%	7,0%

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	-	745	954	745
Общая валовая коррекция	-	18,0%	17,0%	7,0%
Весовой коэффициент	14,81%	0,286	0,298	0,417
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. земельного участка, руб.	808			

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Обоснование внесенных корректировок:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Качество прав.

Объект оценки находится на правах собственности. Объекты-аналоги также находятся на правах собственности, корректировка не вводится.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты. Корректировка не вводится.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Особые условия продажи не зарегистрированы для объекта оценки и объектов-аналогов. Корректировка не вводится.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов аналогов – сентябрь - декабрь 2017 г., дата проведения оценки – 14.12.2017 г., величина корректировки равна нулю.

Отличие цены предложения от цены сделки

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. Применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Расчет корректировки производился на основании данных справочника Справочник оценщика недвижимости - 2017, Лейфер Л. А., Земельные участки.

Величина корректировки составляет значение -17,5%.

Вид использования и (или) зонирование

Объект оценки принимается условно свободным, объекты-аналоги не используются. Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение

Все объекты-аналоги расположены либо непосредственно в г. Щелково (как и объект оценки), либо вблизи него. Исходя из этого корректировка не вводилась. Отсутствие корректировки на местоположение, также подтверждается диапазоном цен предложений по приведенным в таблице выше объектам-аналогам.

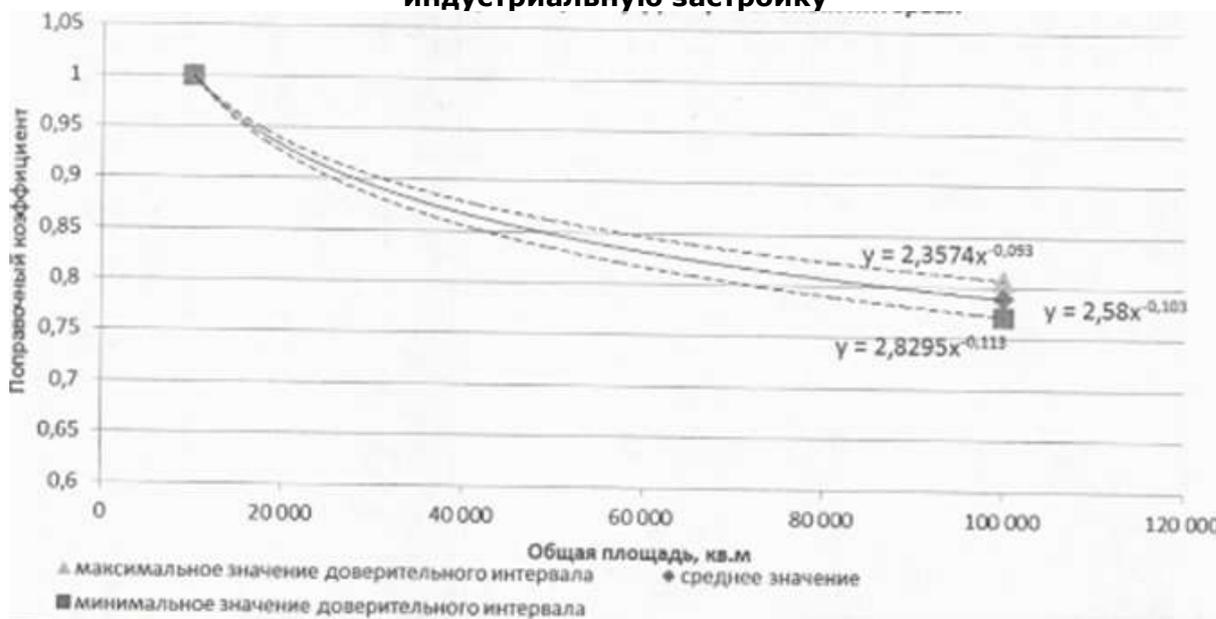
Корректировка на площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае, за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Расчет корректировки производился на основании данных справочника Справочник оценщика недвижимости - 2017, Лейфер Л. А., Земельные участки.

Рис. 7.1

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку



Расчет корректировок произведен с применением формулы

$$y = 2,58x^{-0,103}$$

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 7.2

Расчет корректировки на площадь

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м.	748,0	3 670,0	3 500,0	1 400,0
Показатель стоимости 1 кв. м., руб.	1,305	1,108	1,113	1,223
Корректировка на площадь, %	-	18%	17%	7%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c} ; B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right) ; B_c = \sum_{i=1}^n B_i ; P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i-го результата;

B_i – вес i-го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i-го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

Заключение о рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость представленного к оценке земельного участка, по состоянию на 14.12.2017 г. составляет:

Табл. 7.3

Величина рыночной стоимости земельного участка

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Доля площади в общей площади зданий, %	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Площадь земельного участка, принадлежащего зданию, в зависимости от доли площади зданий, кв.м.	Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м. земельного участка, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
Нежилое здание (здание кузницы)	40,80	16,5%	748,0	123,4	808	99 707
Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	206,60	83,5%		624,6		504 677
Итого	247,40	100%		748,00		604 384

Источник: расчеты Оценщика

Определение затрат на замещение (воспроизводство) улучшений, входящих в состав объекта оценки

Для определения затрат на замещение был использован метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 куб. м, 1 кв. м, 1 км, 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки.

Формулу для расчета затрат на замещение с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочников оценщика Ко-Инвест можно представить в следующем виде:

$$ЗЗ = S \times C_k,$$

где:

ЗЗ - затраты на замещение объекта оценки, руб.;

S - кол-во потребительских единиц Объекта (общая площадь, объем);

C_k - скорректированная стоимость 1 кв. м потребительского свойства в уровне цен на дату проведения оценки, руб.

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где:

C_c - справочный показатель стоимости;

SDC - сумма поправок, выраженная в рублях;

K - произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

- ✓ на различие в объеме здания;
- ✓ на группу капитальности;
- ✓ на различие в инженерной оснащенности;
- ✓ на региональное различие в уровне цен;
- ✓ на изменение цен после издания справочника

Определение величины прямых и косвенных издержек

В качестве метода для определения прямых и косвенных издержек на строительство зданий в настоящей оценке использовался метод сравнительной единицы (на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки).

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Базисная стоимость одной единицы приводилась к стоимости на дату оценки с использованием коэффициентов удорожания с использованием Нормативно-методического документа: Сборника коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ («КО-ИНВЕСТ» №101).

Базисная стоимость отражает информацию о стоимости строительства в базисном регионе – Московской области. Все корректирующие коэффициенты были приняты или рассчитаны согласно технической части к Сборникам КО-ИНВЕСТ УПСС.

Индексы пересчета из базисных цен вышеуказанных сборников в цены на дату оценки приведены ниже в Таблицах.

Табл. 7.4

Индексы пересчета стоимости на дату оценки для УПСС в ценах на 01.01.2016 г.

Класс конструктивной системы	Индексы цен на СМР по характерным конструктивным системам зданий для Республики Коми и КС на 01.10.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г. (Индекс цен в строительстве №101)	Изменение индекса цен на СМР (ноябрь 2017 г. / сентябрь 2017 г.)	Индексы цен на СМР по характерным конструктивным системам для Республики Коми на дату оценки
КС-1	1,201	1,025	1,231
КС-1А	1,088	1,025	1,115
КС-2	1,200	1,025	1,230
КС-3	0,953	1,025	0,977
КС-4	1,119	1,025	1,147
КС-5	1,112	1,025	1,140
КС-6	1,152	1,025	1,181
КС-6А	1,126	1,025	1,154
КС-6Б	1,139	1,025	1,167
КС-7	1,198	1,025	1,228
КС-8	1,081	1,025	1,108
КС-9	1,164	1,025	1,193
КС-10	1,052	1,025	1,078
КС-11	1,202	1,025	1,232
КС-12	1,098	1,025	1,125
КС-13	1,198	1,025	1,228
КС-14	1,096	1,025	1,123
КС-15	1,052	1,025	1,078

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 7.5

Расчет индекса пересчета стоимости на дату оценки

месяц	Индексы цен СМР по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г.	Изменение индекса цен на СМР (ноябрь 2017 г. / июнь 2017 г.)	Источник информации
сентябрь 2017	8,894	1,025	Индексы цен в строительстве №101, стр. 45
ноябрь 2017	9,114		

Источник: расчеты Оценщика

Прибыль предпринимателя

Обычно при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости с использованием затратного подхода предполагается, что инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость. Расчет нормы прибыли инвестиций рассчитан на основе данных «Справочник оценщика недвижимости, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфер, Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 7.6

Значения ПП, %

Город	Тип недвижимости	Значение ПП, %
Сыктывкар	Производственные помещения	13%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфер, Нижний Новгород, 2017 г.

Табл. 7.7

Расчёт рыночной стоимости улучшений, входящих в состав объекта оценки (часть 1)

Адрес	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Объем, куб. м.	Класс конструктивной системы	Наименование аналога	Источник информации (№ сборника, № таблицы)	Уровень базовых цен	Ед. измерения	Затраты на замещение в ценах базового аналога без НДС за ед. изм., руб.	НДС (18%)	Затраты на замещение в ценах базового аналога с учетом НДС за ед. изм., руб.
Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	Нежилое здание (здание кузницы)	40,8	171,5	КС-1	Деревообделочная мастерская	Сборник Ко Инвест УПСС "Промышленные здания" от 01.01.2016 года, аналог ги. ПЗ.19.000.0001, стр. 964	01.01.2016 г.	куб. м.	3 129,00р.	1,18	3 692,22р.
Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	206,6	867,7	КС-1	Деревообделочная мастерская	Сборник Ко Инвест УПСС "Промышленные здания" от 01.01.2016 года, аналог ги. ПЗ.19.000.0001, стр. 964	01.01.2016 г.	куб. м.	3 129,00р.	1,18	3 692,22р.

Источник информации: расчет оценщика

Расчёт рыночной стоимости улучшений, входящих в состав объекта оценки (часть 2)

Наименование объекта	Затраты на замещение в ценах базового аналога с учетом НДС за ед. изм., руб.	Корректировка на различие в объеме/площади	Поправка на наличие/отсутствие инженерных систем	Поправка на различие конструктивной системы	Поправка на различие элементов строительной конструкции	Скорректированные затраты на замещение в ценах базового аналога с учетом НДС за ед. изм., руб.	Количество ед. изм.	Коэффициент пересчета на дату оценки	Затраты на замещение, без учета прибыли предпринимателя (ПП), руб.	ПП	Затраты на замещение с учетом (ПП), руб.
Нежилое здание (здание кузницы)	3 692,22р.	1,00	1,00	1,00	1,00	3 692,22р.	171,5	1,231	779 489р.	13%	880 823р.
Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	3 692,22р.	1,00	1,00	1,00	1,00	3 692,22р.	867,7	1,231	3 943 803р.	13%	4 456 497р.

Источник информации: расчет оценщика

Определение величины накопленного износа

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right), \quad \text{(Формула 1)}$$

где:

AD	накопленный износ
D	физический износ;
FO	функциональное устаревание;
EO	внешнее устаревание.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил. Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (Источник: глоссарий терминов МСО 2007/Ф).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2007/В).

Далее была определена величина накопленного износа как совокупность трех видов износа: физического, внешнего (экономического) и функционального по формуле:

$$И = 1 - (1 - И\text{физ.}) \times (1 - И\text{функц.}) \times (1 - И\text{эк.}), \quad \text{Формула 2}$$

где:

Ифиз. - физический износ;

Ифункц. - функциональное устаревание;

Ивн. – экономическое устаревание.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональное устаревание, износ экономического воздействия. Первым элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать с момента начала эксплуатации. Появление более совершенных реализаций объектов оценки порождает второй источник их обесценивания функциональное устаревание. Затем, и, возможно, одновременно с этим, может начинаться действовать и третий источник обесценивания активов экономическое устаревание. В совокупности, все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

Физический износ

Физический износ есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием конкретного объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
 - метод разбивки,
 - метод срока жизни,
 - экспертный метод (на основе визуального осмотра).

Определение величины физического износа **методом разбивки**, производится на основе «Правил оценки физического износа зданий» ВСН-53-86 (р) (табл. 1-64) по формуле:

$$D = \sum_{i=1}^n D_{ki} \times I_i$$

где:

- D – физический износ, %;
- D_{ki} – физический износ конструктивных элементов объекта с учетом их фактического технического состояния, %;
- I_i – удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости объекта (указан в соответствующем сборнике УПСС), %.
- n – число конструкций, элементов.

Расчет величины физического износа производился в следующей последовательности:

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УПСС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объектов оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов. Для отдельных сооружений, конструктивные

элементы которых в соответствии со сборниками УПСС не выделены, физический износ назначался Оценщиком на весь объект;

- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Суждение о величине износа **экспертным методом** выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки.

В нижеследующей Таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Табл. 7.8

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Негодное	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник информации: http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm

При использовании **метода срока жизни** физический износ определяется как отношение эффективного возраста объекта к его экономическому (полезному) сроку службы.

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100\% = \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100\%$$

где:

И – Физический износ, %;

ЭВ – Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому;

ЭЖ – Экономическая жизнь определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа;

ОСФЖ – Оставшийся срок экономической жизни период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Расчет величины физического износа осуществлялся методом срока жизни, при этом, в случае получения «абсурдной» величины износа (если год постройки объекта не соответствует его внешнему виду и состоянию, при том, что информация о проведенной реконструкции отсутствует) использовалось его ограничение в размере 40%.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых объектов анализировал ряд информационных источников, представленных в таблице ниже.

Необходимо отметить, что ряд приведенных ниже источников анализировались, то есть информация из них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные этих источников напрямую не использовались в последующих расчетах.

Табл. 7.9

Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы групп (подгрупп) оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования

№ п/н	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов)	Краткое обоснование возможности использования источников
1	Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта

№ п/н	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов)	Краткое обоснование возможности использования источников
		амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
2	Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию.
3	Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
4	Экспертные мнения Исполнителя	Положение МСФО о том, что "оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами"

Источник информации: анализ Оценщика

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждой выделенной подгруппы, Исполнитель использовал методику расчета взвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанной таблице.

Табл. 7.10

Определение сроков полезной службы для объектов (зданий) согласно делению на подгруппы

Подгруппа	По Постан. №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	Вес	По Постан. СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Вес	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Вес	Экспертное мнение Исполнителя	Вес	Итоговые значения сроков полезной службы основных средств
Здание КС-1	100	0,25	59	0,25	60	0,25	80	0,25	75
Здание КС-2	65	0,25	59	0,25	55	0,25	60	0,25	60
Здание КС-3	80	0,25	59	0,25	50	0,25	80	0,25	67
Здание КС-4	80	0,25	59	0,25	45	0,25	80	0,25	66
Здание КС-5	80	0,25	59	0,25	40	0,25	60	0,25	60
Здание КС-6	20	0,25	59	0,25	35	0,25	60	0,25	44
Здание КС-7	40	0,25	40	0,25	30	0,25	40	0,25	38
Здание КС-11	20	0,25	20	0,25	35	0,25	40	0,25	29
Здания сборно-разборные	20	0,35	10	0,35			20	0,30	17
Здания мобильные	20	0,35	10	0,35			20	0,30	17

Источник информации: анализ Оценщика

Заказчик не предоставил техническую документацию, в которой был бы указан год постройки зданий, входящих в состав объекта оценки, поэтому физический износ рассчитывался на основании экспертного метода.

Табл. 7.11

Определение величины физического износа объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки

№ п\п	Наименование объекта	Год постройки	Класс конструктивной системы	Эффективный возраст срок службы, лет	Экономический срок службы, лет	Износ, % экспертным методом
1	Нежилое здание (здание кузницы)	0	КС-1	2017	75	60%
2	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	0	КС-1	2017	75	60%

Источник: расчеты проведенные Оценщиком

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие несоответствия объекта современным требованиям, связанная с устареванием использованных материалов и конструкций, а также вызываемая несоответствием объемно - планировочного (конструктивного) решения здания/сооружения современным стандартам.

Рассматриваемое сооружение характеристикам полностью удовлетворяет всем требованиям, предъявленным к такого рода объектам, таким образом, *величина функционального устаревания* принята равной нулю.

Внешнее (экономическое) воздействие – выражается в снижении экономической пригодности имущества, вызванной внешними по отношению к нему негативными факторами: общим упадком района, предприятия и т. д.

Анализ рынка показывает, что наибольшая активность рынка и, следовательно, цены на производственно-складскую недвижимость характерны для более крупных городов России. Цены на объекты, расположенные в менее крупных городах, и тем более поселках и деревнях, существенно ниже. При этом необходимо отметить, что стоимость строительства остается величиной практически постоянной. Поэтому воздействие внешнего износа на объект оценки обусловлено разницей между стоимостью нового строительства и стоимостью предложения объектов на рынке.

Так как Объект оценки расположен в инвестиционно-привлекательном районе и выступает привлекательным для потенциальных потребителей, Оценщиками не выявлены факторы, определяющие воздействие внешнего износа на объект оценки. Таким образом, величина внешнего износа принята 0%.

Таким образом, итоговый расчет стоимости, с учетом прибыли предпринимателя, а также накопленного износа приведен в ниже а таблице.

Табл. 7.12

Расчет рыночной стоимости улучшений, входящих в состав объекта оценки

Наименование объекта	Затраты на замещение с учетом (ПП), руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Износ внешнего воздействия, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость объекта, в рамках Затратного подхода
Нежилое здание (здание кузницы)	880 823р.	60%	0%	0%	60%	352 329р.
Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	4 456 497р.	60%	0%	0%	60%	1 782 599р.

Источник: расчеты Оценщика

7.2.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Рыночная стоимость недвижимого имущества представленного к оценке, полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Табл. 7.13

Итоговое значение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость объекта, в рамках Затратного подхода	Рыночная стоимость земельного участка, руб. ¹¹	Рыночная стоимость объекта, в рамках Затратного подхода
Нежилое здание (здание кузницы)	40,8	352 329р.	99 707р.	452 036р.
Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	206,6	1 782 599р.	504 677р.	2 287 276р.

Источник: расчеты Оценщика

7.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

7.3.1. Методология доходного подхода

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

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

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

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

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

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

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

$$V = \frac{NOI}{R} * 1,18,$$

где: NOI - чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

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

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;

¹¹ В соответствии со ст. 146 п.2 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не

- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

7.3.2. Определение величины чистого операционного дохода объекта оценки

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

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

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

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

$$ПВД = A \times S \quad ,$$

где:

A– рыночная ставка арендной платы (годовая);

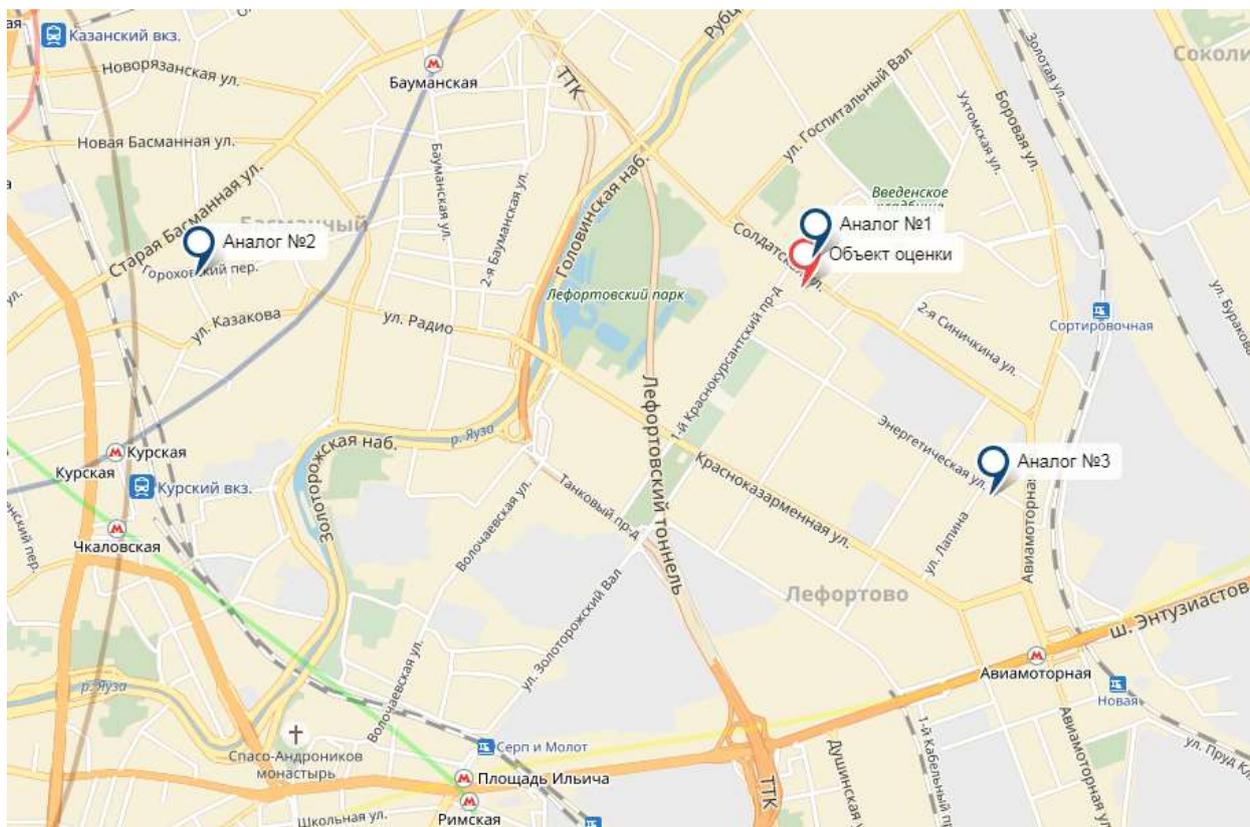
S– площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет арендной ставки нежилых помещений свободного назначения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1.

В результате исследования рынка аренды нежилых помещений в районе оцениваемых объектов (выборка представлена в разделе «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» с использованием Internet-ресурса) были выбраны объекты-аналоги, как наиболее сопоставимые по местоположению и техническим характеристикам.

Рис. 7.9.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте г. Москва



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Табл. 7.20

Описание объектов-аналогов, используемых для расчета арендной ставки нежилых помещений свободного назначения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1

Наименование характеристики / корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Солдатская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Гороховский пер., 6/1С2	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Энергетическая ул., 20
Район	Бауманская	Бауманская	Авиамоторная
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	114,0	от 50 до 391,5	126,0
Этаж расположения в здании	1	1	1
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Отдельный вход	есть	есть	есть
Ставка аренды 1 кв. м. помещения в год (с учетом НДС и без ЭР)	26 304	22 000	19 200

Наименование характеристики / корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ссылка на источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/166683975/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168825975/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157861337/
Источник информации	тел. +7 926 171-24-34, +7 925 640-05-03	тел. +7 925 532-34-10, +7 925 011-01-29	тел. +7 926 585-65-18, +7 915 116-73-47

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Расчет арендной ставки объектов оценки представлен в таблице ниже:

Расчет величины арендной ставки нежилого помещения площадью 392,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Солдатская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Гороховский пер., 6/1С2	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Энергетическая ул., 20
Район	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Авиамоторная
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	392,4	114,0	от 50 до 391,5	126,0
Этаж расположения в здании	1,2	1	1	1
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Ставка аренды 1 кв. м. помещения в год (с учетом НДС и без ЭР)	-	26 304	22 000	19 200
Ссылка на источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/166683975/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168825975/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157861337/
Источник информации	-	тел. +7 926 171-24-34, +7 925 640-05-03	тел. +7 925 532-34-10, +7 925 011-01-29	тел. +7 926 585-65-18, +7 915 116-73-47
Корректировка на торг				
Поправка	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Комментарий	-	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).		
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	24 094р.	20 152р.	17 587р.
Поправка на тип объекта				
Назначение помещений	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	24 094р.	20 152р.	17 587р.

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	24 094р.	20 152р.	17 587р.
Корректировка на этаж				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	24 094р.	20 152р.	17 587р.
Корректировка на площадь объекта				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	24 094р.	20 152р.	17 587р.
Корректировка на состояние объекта				
Состояние помещений аналога	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	24 094р.	20 152р.	17 587р.
Корректировка на отдельный вход				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	24 094р.	20 152р.	17 587р.
Общая чистая коррекция	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	-	0,0%	0,0%	0,0%
Весовой коэффициент	15,90%	0,330	0,330	0,330
Средневзвешенная ставка аренды оцениваемого помещения, руб./кв. м./год (с учетом НДС и без учета ЭР)	20 405			

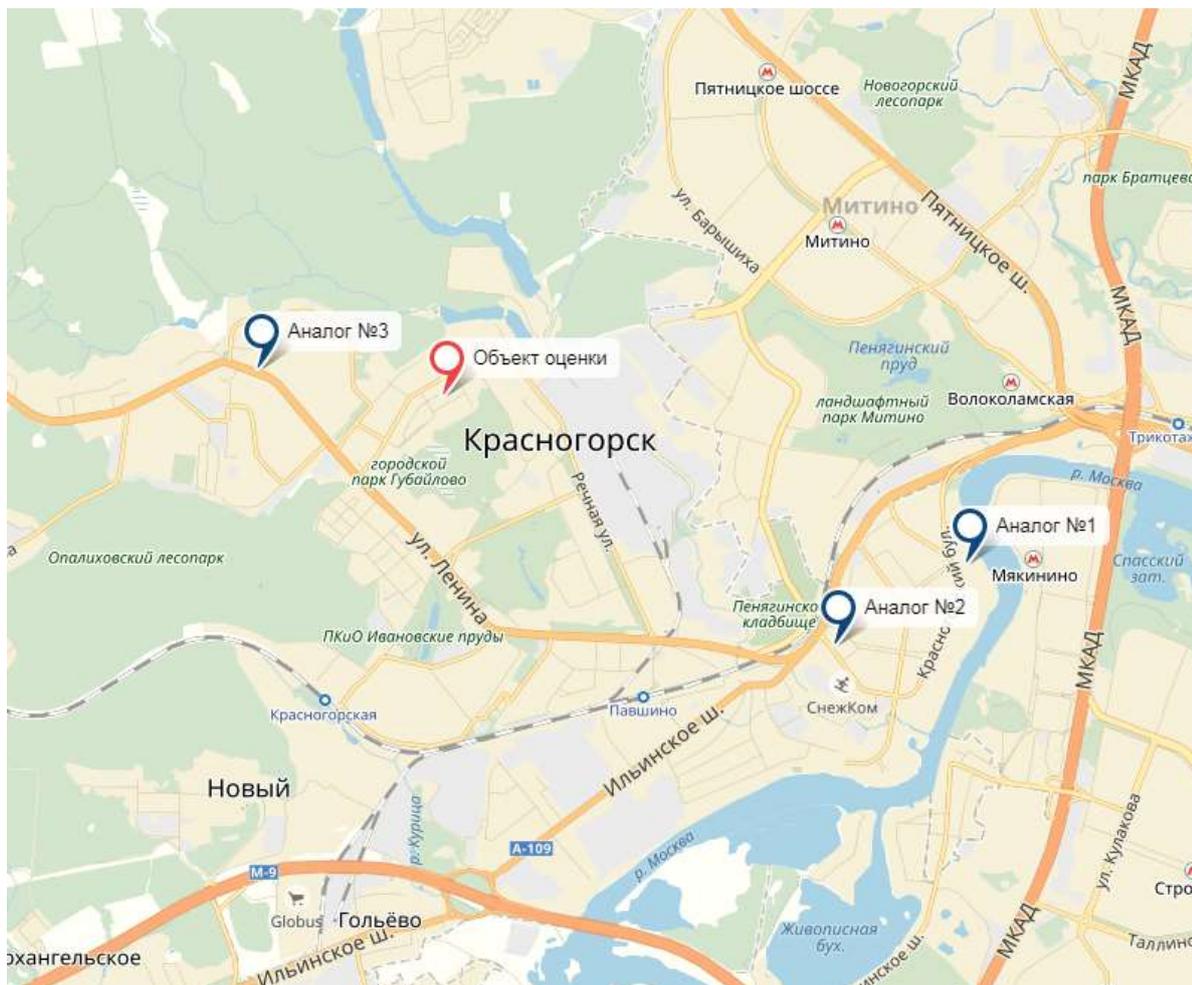
Источник информации: расчеты Оценщик

Расчет арендной ставки нежилых помещений свободного назначения, расположенных по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10.

В результате исследования рынка аренды нежилых помещений в районе оцениваемых объектов (выборка представлена в разделе «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость» с использованием Internet-ресурса) были выбраны объекты-аналоги, как наиболее сопоставимые по местоположению и техническим характеристикам.

Рис. 7.10.

Местоположение оцениваемого объекта и объектов аналогов на карте Московской области



Источник графического материала: www.maps.yandex.ru

Табл. 7.22

Описание объектов-аналогов, используемых для расчета арендной ставки нежилых помещений свободного назначения, расположенных по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10

Наименование характеристики / корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 38	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 3	Московская область, г.Красногорск, ул. Ленина, мкр Чернево, д. 63
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	109,0	110,0	от 87,0 до 205,0
Этаж расположения в здании	1	1	1
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Отдельный вход	есть	есть	есть
Ставка аренды 1 кв. м. помещения в год (с учетом НДС и без ЭР)	12 000	12 600	15 000
Ссылка на источник информации	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/155679308/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/165174258/
Источник информации	тел. 8-968-890-66-89	тел. 8-915-039-56-62	тел. 8-985-352-29-49

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Расчет арендной ставки объектов оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 7.23

Расчет величины арендной ставки нежилого помещения площадью 112,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 38	Московская область, г.Красногорск, бул. Красногорский, мкр Павшинская пойма, 3	Московская область, г.Красногорск, ул. Ленина, мкр Чернево, д. 63
Локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки	в глубине застройки
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под детский клуб, детский центр, детский сад, магазин, зоомагазин, салон красоты, пекарня, кальянная, банк т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	112,8	109,0	110,0	от 87,0 до 205,0
Этаж расположения в здании	1	1	1	1
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Ставка аренды 1 кв. м. помещения в год (с учетом НДС и без ЭР)	-	12 000	12 600	15 000
Ссылка на источник информации	-	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/155679308/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/165174258/
Источник информации	-	тел. 8-968-890-66-89	тел. 8-915-039-56-62	тел. 8-985-352-29-49
Корректировка на торг				
Поправка	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Комментарий	-	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).		
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	10 992р.	11 542р.	13 740р.
Поправка на тип объекта				
Назначение помещений	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	10 992р.	11 542р.	13 740р.
Корректировка на локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)				

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	10 992р.	11 542р.	13 740р.
Корректировка на этаж				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	10 992р.	11 542р.	13 740р.
Корректировка на площадь объекта				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Масштаб (площадь) при возможности сдачи помещений по частям не оказывает существенного влияния на арендную ставку		
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	10 992р.	11 542р.	13 740р.
Корректировка на состояние объекта				
Состояние помещений аналога	рабочее состояние	-22%	-22%	-22%
Поправка	-	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	8 574р.	9 003р.	10 717р.
Корректировка на отдельный вход				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	8 574р.	9 003р.	10 717р.
Общая чистая коррекция	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	-	22,0%	22,0%	22,0%
Весовой коэффициент	12,02%	0,333	0,333	0,333
Средневзвешенная ставка аренды оцениваемого помещения, руб./кв. м./год (с учетом НДС и без учета ЭР)	9 422			

Источник информации: расчеты Оценщика

**Описание объектов-аналогов, используемых для расчета арендной ставки
нежилых помещений свободного назначения, расположенных по адресу:
Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10**

Наименование характеристики / корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Видное, Советский проезд, д. 3	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д. 10	Московская область, г. Видное, ул. Ольховая, д. 4
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	127,0	106,9	326,0
Этаж расположения в здании	1	1	1
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	без отделки
Отдельный вход	есть	есть	есть
Ставка аренды 1 кв. м. помещения в год (с учетом НДС и без ЭР)	10 380	12 000	9 571
Ссылка на источник информации	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/163285484	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/160205598	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/165496533
Источник информации	тел. 8-917-512-51-10	тел. 8-919-102-02-84	тел. 8-925-883-50-00

Источник информации: данные открытых источников internet-ресурса.

Расчет арендной ставки объектов оценки представлен в таблице ниже:

Табл. 7.25

Расчет величины арендной ставки нежилого помещения площадью 714,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	Московская область, г. Видное, Советский проезд, д. 3	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д. 10	Московская область, г. Видное, ул. Ольховая, д. 4
Назначение объекта	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)	помещение свободного назначения (возможно использование под банк, офис, салон красоты, мед.центр и т.д.)
Площадь, предлагаемая в аренду, кв. м.	714,4	127,0	106,9	326,0
Этаж расположения в здании	1	1	1	1
Состояние помещений	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	без отделки
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Ставка аренды 1 кв. м. помещения в год (с учетом НДС и без ЭР)	-	10 380	12 000	9 571
Ссылка на источник информации	-	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/163285484/	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/160205598/	https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/165496533/
Источник информации	-	тел. 8-917-512-51-10	тел. 8-919-102-02-84	тел. 8-925-883-50-00
Корректировка на торг				
Поправка	-	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Комментарий	-	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).		
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	9 508р.	10 992р.	8 767р.
Поправка на тип объекта				
Назначение помещений	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	9 508р.	10 992р.	8 767р.
Корректировка на локальное расположение объекта (1 линия/в глубине застройки)				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	9 508р.	10 992р.	8 767р.

Наименование характеристики / корректировки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на этаж				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	9 508р.	10 992р.	8 767р.
Корректировка на площадь объекта				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Масштаб (площадь) при возможности сдачи помещений по частям не оказывает существенного влияния на арендную ставку		
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	9 508р.	10 992р.	8 767р.
Корректировка на состояние объекта				
Состояние помещений аналога	рабочее состояние	рабочее состояние	рабочее состояние	без отделки
Поправка	-	0%	0%	28%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Расчет корректировки представлен в отчете ниже
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	9 508р.	10 992р.	11 222р.
Корректировка на отдельный вход				
Поправка	-	0%	0%	0%
Комментарий	-	Объект сопоставим	Объект сопоставим	Объект сопоставим
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м.	-	9 508р.	10 992р.	11 222р.
Общая чистая коррекция	-	0,0%	0,0%	28,0%
Общая валовая коррекция	-	0,0%	0,0%	28,0%
Весовой коэффициент	8,80%	0,400	0,400	0,200
Средневзвешенная ставка аренды оцениваемого помещения, руб./кв. м./год (с учетом НДС и без учета ЭР)		10 444		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки взвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10 %, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 % до 20 % относится к средней, больше 20 % и меньше 33 % к значительной и если коэффициент вариации превышает 33 %, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов¹².

Учитывая, что значение коэффициента вариации, находится ниже 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе использованного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Корректировки вводились аналогично расчету в рамках сравнительного подхода, за исключением:

Поправка на торг

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Корректировка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.:

Табл. 7.26

Скидки на цены предложений. Активный рынок

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9	8,9%
2.Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3.Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4.Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

В данном отчете, Оценщик счел целесообразным для объектов-аналогов №1 - №3 применить среднюю скидку на торг равную 8,4% со знаком «минус» для каждого.

Расположение относительно красных линий

Расположение относительно красных линий сильно влияет на стоимость помещений, так как влияет на степень его посещаемости.

Оцениваемый объект расположен на красной линии как и аналоги, корректировка не вводится.

Этаж расположения

¹² Источник информации: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

Как правило, помещения расположенные выше или ниже первого этажа здания стоят дешевле.

Все аналоги, как и оцениваемые объекты, расположены на 1-х этажах, корректировка не применяется.

Отдельный вход

Как правило, помещения имеющие отдельный вход стоят дороже, чем помещения без отдельного входа.

Все аналоги, как и оцениваемые объекты, имеют отдельный вход, корректировка не применяется.

Таким образом, арендная ставка для нежилого помещения площадью 392,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1, составит **20 405 руб./кв. м/год.**

Таким образом, арендная ставка для нежилого помещения площадью 112,8 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10, составит **9 422 руб./кв. м/год.**

Таким образом, арендная ставка для нежилого помещения площадью 714,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10, составит **10 444 руб./кв. м/год.**

Расчет величины потенциального валового дохода для оцениваемых объектов недвижимости

Потенциальный валовой доход от объектов недвижимости определяется путем умножения их арендопригодной площади (площадь по данным Технического паспорта без учета площади вспомогательных помещений: коридоров, тамбуров и т.п.) на ставку арендной платы соответственно.

Табл. 7.27

Расчет величины потенциального валового дохода

Адрес объекта оценки	Общая площадь объекта, кв. м.	Коэффициент перехода от общей площади объекта к арендопригодной	Полезная (арендная) площадь объекта, кв. м.	Ставка аренды, руб. за 1 кв.м в год (с учетом НДС и ОР, за исключением коммунальных платежей)	Потенциальный валовой доход в год, руб.
г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	392,4	1,00	392,40	20 405	8 006 922
Московская область, г. Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	112,8	1,00	112,80	9 422	1 062 802
Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	714,4	1,00	714,40	10 444	7 461 194

Источник информации: расчеты Оценщика

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Уровень недозагрузки принят по данным «Справочника оценщика недвижимости - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Табл. 7.28

Уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов (активный рынок)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Значение	
	среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% 11,7%

Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Расчёт величины эффективного валового дохода для объектов недвижимости приведен в таблице ниже:

Табл. 7.29

Расчет величины эффективного валового дохода

Адрес объекта оценки	Полезная (арендная) площадь объекта, кв. м.	Ставка аренды, руб. за 1 кв.м в год (с учетом НДС и ОР, за исключением коммунальных платежей)	Потенциальный валовой доход в год, руб.	Коэффициент недозагрузки	Эффективный валовой доход в год (ЭВД)
г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	392,40	20 405	8 006 922	0,889	7 118 154
Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	112,80	9 422	1 062 802	0,889	944 831
Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	714,40	10 444	7 461 194	0,889	6 633 001

Источник информации: расчеты Оценщика

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

В рамках настоящего Отчета текущие операционные расходы были приняты на основании «Справочника оценщика недвижимости - Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017 г., в котором к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, на вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Табл. 7.30

**Проценты операционных расходы для офисно-торговых объектов
свободного назначения и сходных типов объектов (активный рынок)**

Процент операционных расходов от потенциального валового дохода, %	Значение		
	среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Расчёт величины чистого операционного дохода для объектов недвижимости приведен в таблице ниже:

Табл. 7.31

Расчет величины чистого операционного дохода

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Значение	Значение	Значение
Адрес объекта оценки	-	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10
Общая площадь объекта, кв. м.	-	392,4	112,8	714,4
Эффективный валовой доход (ЭВД)	См. таблицу выше	7 118 154	944 831	6 633 001
Операционные расходы, без учета эксплуатационных расходов, %	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.).	17,8%	17,8%	17,8%
Операционные расходы, без учета эксплуатационных расходов, руб.	-	1 425 232	189 179	1 328 093

Источник информации: расчеты Оценщика

5.2.3. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Во избежание субъективности при определении рисков в рамках настоящего Отчета ставка капитализации была принята на основании аналитических данных.

Ставка капитализации для офисно-торговых объектов была принята на основе данных «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2017 г.) на уровне 11,4%.

Табл. 7.32

Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,%	11,8%

Источник информации: Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017.

Подставляем найденные значения в формулу для расчета стоимости объекта недвижимости (V), получим:

Рыночная стоимость объекта оценки составит:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где,

NOI - чистый операционный доход, руб.;

R - ставка капитализации, %

Табл. 7.33

Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Обоснование расчетов	Значение	Значение	Значение
Адрес объекта оценки	-	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10
Общая площадь объекта, кв. м.	-	392,4	112,8	714,4
Чистый операционный доход (ЧОД (NOI))	Определяется как разница ЭВД и ОР	5 692 922	755 652	5 304 908
Коэффициент капитализации (R_o)	См. текст выше	11,40%	11,40%	11,40%
Стоимость объекта	Определяется делением ЧОД (NOI) на R_o	49 937 912	6 628 526	46 534 281

Источник информации: расчеты Оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Кроме того, в условиях сложной экономической ситуации, результат, полученный в результате применения затратного подхода, будет наименее приближен к рыночным реалиям. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

В состав объекта оценки входят различные объекты по своему функциональному назначению.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице:

Табл. 7.14

Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 331 012р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 331 000р.
2	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 363 273р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 363 000р.
3	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 312 194р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 312 000р.
4	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 730 053р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 730 000р.
5	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 077 418р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 077 000р.
6	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 336 389р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 336 000р.
7	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 796 459р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 796 000р.
8	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 978 943р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 979 000р.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	Рыночная стоимость (округленно), руб.
9	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 788 555р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	3 789 000р.
10	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 320 259р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	4 320 000р.
11	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	Не применялся, обоснованный отказ	0	56 812 849р.	0,7	49 937 912р.	0,3	54 750 000р.
12	Нежилое помещение	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	Не применялся, обоснованный отказ	0	7 826 290р.	0,7	6 628 526р.	0,3	7 467 000р.
13	Нежилое помещение	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	Не применялся, обоснованный отказ	0	44 869 321р.	0,7	46 534 281р.	0,3	45 369 000р.
14	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
15	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
16	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
17	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
18	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	Не применялся, обоснованный отказ	0	385 279р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	385 000р.

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	Рыночная стоимость (округленно), руб.
19	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 115р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 000р.
20	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 115р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 000р.
21	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 115р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	350 000р.
22	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 051р.	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	337 000р.
23	Нежилое здание (здание кузницы)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	452 036	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	Не применялся, обоснованный отказ	0	452 000р.
24	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	2 287 276	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0	Не применялся, обоснованный отказ	0	2 287 000р.
Итого рыночная стоимость, руб.									155 478 000

Источник: расчет Оценщика

8.1. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества

Табл. 7.15

Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемых объектов¹³

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40	161,1	77:22:0020110:57	4 331 000р.
2	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 98	162,3	77:22:0020110:41	4 363 000р.
3	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 94	160,4	77:22:0020110:76	4 312 000р.
4	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100	174,2	77:22:0020110:61	4 730 000р.
5	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 46	153,2	77:22:0020110:53	4 077 000р.
6	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 99	161,3	77:22:0020110:63	4 336 000р.
7	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 96	144,1	77:22:0020110:62	3 796 000р.
8	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 43	149,5	77:22:0020110:59	3 979 000р.
9	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 97	143,8	77:22:0020110:54	3 789 000р.
10	Квартира	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95	160,7	77:22:0020110:58	4 320 000р.
11	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1	392,4	77:04:0001001:906 1	54 750 000р.
12	Нежилое помещение	Московская область, г.Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10	112,8	50:11:0010108:361	7 467 000р.
13	Нежилое помещение	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10	714,4	50:21:0010227:354 8	45 369 000р.
14	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.93	12,9	50:21:0010227:346 9	337 000р.
15	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.94	12,9	50:21:0010227:144 24	337 000р.
16	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95	12,9	50:21:0010227:143 39	337 000р.
17	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.96	12,9	50:21:0010227:142 75	337 000р.

¹³ С 01.01.2015 операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ).

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь кв.м	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (округленно), руб.
18	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.87	14,6	50:21:0010227:346 2	385 000р.
19	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.88	13,4	50:21:0010227:346 3	350 000р.
20	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.89	13,4	50:21:0010227:141 24	350 000р.
21	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.90	13,4	50:21:0010227:346 5	350 000р.
22	Машино-место	Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.92	12,9	50:21:0010227:346 7	337 000р.
23	Нежилое здание (здание кузницы)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	40,8	11:05:0201004:669	452 000р.
24	Нежилое здание (база УПТК, здание мастерских)	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3	206,6	11:05:0201004:834	2 287 000р.
Итого рыночная стоимость, руб.					155 478 000,00

Источник: расчет Оценщика

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

7. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (СВОД);
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО);
- Системой нормативных документов;
- Профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за этот отчет никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

11. Задание на оценку не основывалось на требованиях получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже. Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету.

Дипломированный оценщик,

(диплом ПП № 711003)

Член НП «Сообщество специалистов – оценщиков» (СМАО).

Номер по реестру 1745 от 01.02.2008

С.В. Бондарев

Дипломированный оценщик,

(диплом ПП-1 №865676)

член Некоммерческого саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Номер по реестру 598 от 27.01.2015 г.

В.Б. Громченко

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

10.1. Приложение I. Список использованных источников

10.1.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 21.07.2014.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

10.1.2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.4estate.ru, www.allmoscowoffices.ru, www.koegelic.ru, www.fortexgroup.ru.ru, www.incity.su, www.avito.ru, www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.roszem.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

10.1.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пе с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пе с англ. – М.: РИО Мосoblупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества: Учебное пособие/Под ред. И.В.Косоруковой – М:Маркет ДС, 2009. – 728 с.

10.2. Приложение II. Используемая терминология

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

Затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного (идентичного) объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

10.3. Приложение III. Копии документов Оценщика

ПОЛИС № 922/1303717591

страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования гражданской ответственности № 922/1303717591 от 06.12.2017 г. (далее по тексту – Договор страхования), в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщика», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 06 » декабря 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект» Юридический адрес: 142455 Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф.2 ОГРН. 1055005937953 ИНН: 5031064998 E – mail: info@cqip.ru тел. +7(495)787-9824 р/с 40702810503600141031 банк ПАО Банк «Возрождение» БИК 044525181
1. Срок действия полиса:	Один год и месяц, с 00 часов 00 минут 26.12.2017г. по 24 часа 00 минут 25.01.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.12.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убыток, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1.000.000.000 (Один миллиард) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	351.000 (Триста пятьдесят одна тысяча) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1303717591 от 06.12.2017 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Годило-Годлевская И.А.	Код 246382

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

ООО «ИНВЕСТ ПРОЕКТ»
142455, МО г. Электроугли, ул. Школьная, д.38, оф2
р/с 40702810503600141031
в ПАО Банк «Возрождение»,
к/с 30101810900000000181
БИК 044525181
ИНН 5031064998
Тел.(495) 787-98-24, факс (495) 000-00-00



Страховщик

СПАО «РЕСО-Гарантия»
125047, г. Москва, УЛ. ГАШЕКА, д.12, стр.1
р/с 40701810401400000014
в АО «Альфа-Банк»,
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593
ИНН 7710045520
Тел.(495) 730-30-00, факс (495) 000-00-00



АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чуйкова, д.2 б

Банковские реквизиты: р/с: 40702810700020000507 в «Ак Барс» Банке, БИК 049205805

Телефон: (843) 2721-521 Факс: (843) 519-35-50 Электронная почта: info@nasko.ru

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

№ 0603 144015

Серия ПООЦ

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и ООО «Инвест Проект» (далее - Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" в редакции от 06.06.2006 г. заключили договор страхования № 295 Серия ПООЦ от 25 сентября 2017 г.

1. Страхователь: ООО «Инвест Проект», Адрес юридический: Московская область, Ногинский район,

г. Электроугли, ул. Школьная, д. 38, оф. 2. Адрес фактический: 107207, г. Москва, Щелковское шоссе, д.77 стр.1
ИНН 5031064998 КПП 503101001

р/с 40702810503600141031 в ПАО Банк Возрождение, кор/с 30101810900000000181 БИК 044525181

2. Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

3. Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Ущерб, причиненный оценщиком в период действия договора страхования ответственности, подлежит возмещению в течение срока исковой давности (3 года). Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.

4. Потребители услуг Оценщика: третьи лица с которыми Страхователь заключил договор об оценке.

5. Страховая сумма (лимит возмещения): **600 000 000,00** (Шестьсот миллионов) рублей

в т.ч. по одному страховому случаю: **600 000 000,00** (Шестьсот миллионов) рублей

6. Франшиза отсутствует.

7. Страховая премия к уплате: **150 000,00** (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) рублей.

Порядок уплаты: безналичным перечислением: первый взнос до "29" сентября 2017 г. в размере 70 000,00

(Семидесяти тысяч) рублей, второй взнос - до "29" декабря 2017 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей,

третий взнос до «31» мая 2018 г. в размере 40 000,00 (Сорока тысяч) рублей.

Уплачено "28" сентября 2017 г. в размере: 70 000,00 (Семьдесят тысяч) рублей пл. поручение № 573.

8. Срок действия договора с "02" октября 2017 г. по "01" октября 2018 г.

9. Иные условия и оговорки: ретроактивный период с 02 октября 2014 г.

10. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

11. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "25" сентября 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: _____ / А.Н. Гурьев /

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

"28" сентября 2017 г.

М.П.

Полис выдан: "28" сентября 2017 г. в г. Москва

Страховщик: _____ Л.П. Фомина /

С.В. Гончаров/

"28" сентября 2017 г.

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Бондареву Сергею Владимировичу в том, что он(а) с 03 июля 2008 по 7 июля 2008 получил(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной строительной академии по программе «Исходная этапность»

в объеме 108 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	78	
Высшимим по выбору	30	
Итоговый квалификационный экзамен	4	отлично

Прошел(а) обучение по специальности менеджер

исполнил(а) квалификационный экзамен менеджер

г/р Москва (по) 2008

Регистраторский номер 499
15.07.2008г.

Министерство образования и науки Российской Федерации
МОН
Федеральное агентство по образованию
ФАО
Российская Федерация
Министерство
МОН
Секретарь
Уваров

108 часов

15.07.2008г.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«27» января 2015г.
Дата выдачи свидетельства

№598
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

ГРОМЧЕНКО ВЛАДИМИР БОРИСОВИЧ

Московская область, г. Москва
Паспорт 46 06 №187488 выдан Реутовским ГОВД Московской области 30.03.2004г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000512-028

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Громченко Владимиру Борисовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в действительном подходе)

на основании протокола от « 25 » октября 20 16 г. № 0581

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Негосударственным**

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего образования

(образовательная организация высшего образования, зарегистрированная на территории Российской Федерации)

«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

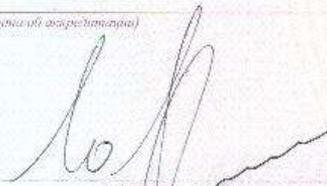
(в аккредитивной Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в территориальном подходе)

(№ Р/0149 от 15 августа 2016 г.)

(в скобках указывается реквизиты документа об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



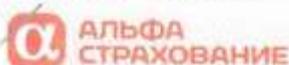
Рубин Ю.Б.

(расшифровка подписи)



Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813, 2011, № 1, ст. 43).



П О Л И С №0991R/776/F0497/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Громченко Владимир Борисович
Адрес регистрации и/или ИНН: 111555 г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0497/6 от 29 декабря 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

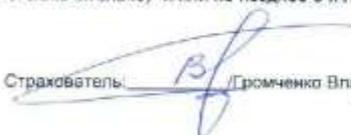
По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 1 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:  Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь:  Громченко Владимир Борисович/

Полис (первичный/продлонгация):
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 29 декабря 2016 г.

10.4. Приложение IV. Копии информационно-аналитического материала

Таунхаусы, расположенные по адресу: г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная

<https://www.cian.ru/sale/suburban/166279011/>

Таунхаус, 125 м²
Москва, Краснопахорское поселение, Былово с/пос. Быловое коттеджный поселок, 160 (Павловский) ул. Радужная 11 [По карте](#)
Теплый Стан 21 мин. на транспорте
Малая площадь 24 кв.м от МКАД

4 350 000 Р или 43 000 Р в месяц — 20 000 руб!
Связаться по телефону
Возможна аренда
+7 910 400-04-80
+7 910 488-24-52
Позвоните агенту, чтобы узнать подробности об объекте

УИИД: ID 23142

125 м² Участь: **0,64 сот.** Тип дома: **Кирпичный** Этажей в доме: **3** Построен: **2011**

Предлагается замечательный таунхаус, в современном КП "Былово". 3-х этажный, очень просторный 124,4 м², высокие потолки, без отделки, с гармоничным дизайном. Небольшой бассейн таунхаус в респектабельном коттеджном поселке. Просторная зеленая территория, развитая инфраструктура с. Павловское, ТЦ в 2 минуты. Удобная транспортная доступность до Теплицы автобусом 15 мин, 24 км от МКАД/25 мин на авто по Малую площадь до с. 2020, д.г. Прямая путевка на машине через. Новая Москва, отличная экология, полная стоимость в договоре, свободная продажа

<https://www.cian.ru/sale/suburban/168562468/>

Таунхаус, 151 м²
Москва, Краснопахорское поселение, Былово с/пос. Быловое коттеджный поселок, 160 (Павловский) ул. Радужная 10 [По карте](#)
Теплый Стан 20 мин. на транспорте
Малая площадь 24 кв.м от МКАД

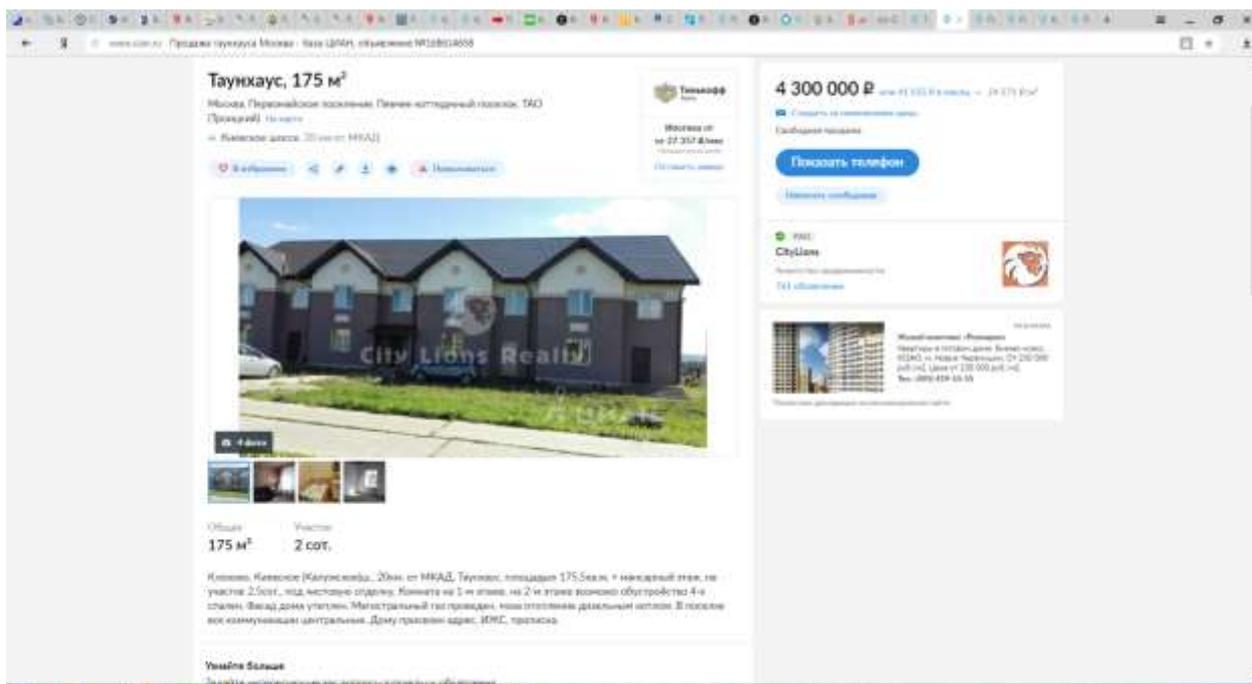
4 450 000 Р или 43 000 Р в месяц — 20 000 руб!
Связаться по телефону
Возможна аренда
+7 985 885-35-59
Позвоните агенту, чтобы узнать подробности об объекте

УИИД: ID 180015

151 м² Участь: **1 сот.** Тип дома: **Монолитный** Этажей в доме: **3**

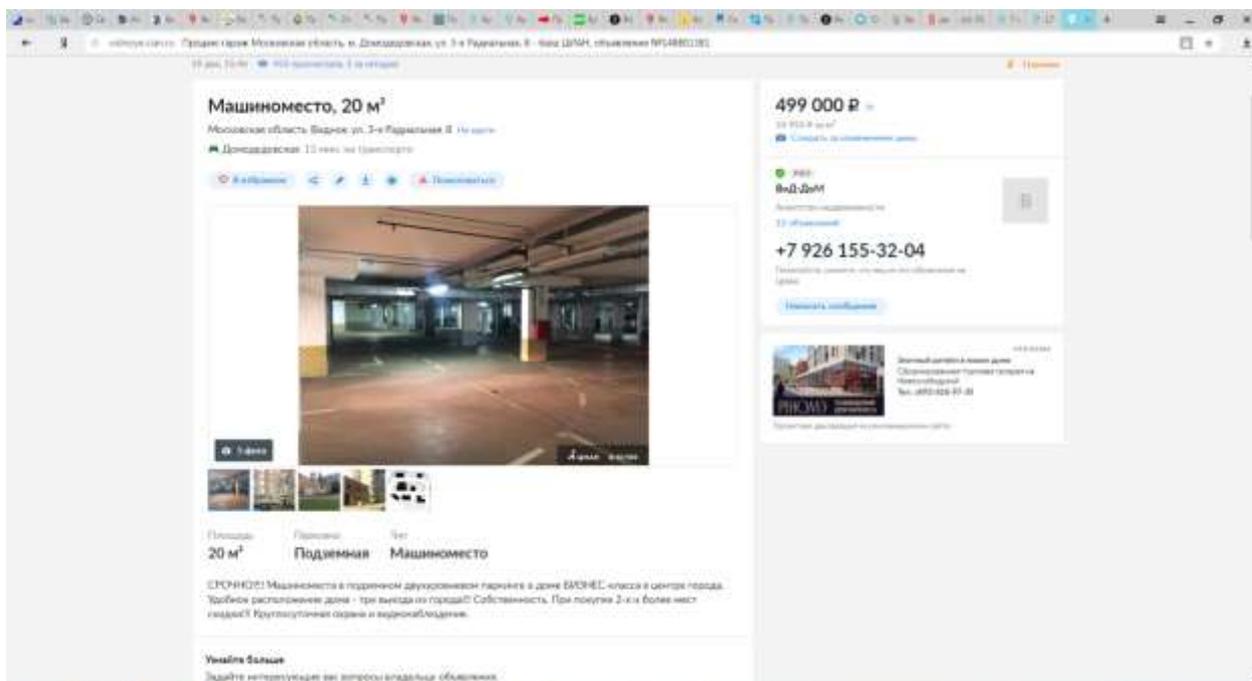
Предлагается замечательный таунхаус, в современном КП "Былово". 3-х этажный, очень просторный 150 м², высокие потолки, без отделки, с гармоничным дизайном. Просторная зеленая территория, развитая инфраструктура с. Павловское, ТЦ в 2 минуты. Удобная транспортная доступность, 24 км от МКАД/25 мин на авто по Малую площадь до с. 2020, д.г. Прямая путевка на машине через. Новая Москва, отличная экология, полная стоимость в договоре, свободная продажа. Возможность оформления ипотеки с нулевым процентом.

<https://www.cian.ru/sale/suburban/168614658/>



Машиноместа, расположенные по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/148801381/>



<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/162863999/>

Гараж, 14 м²
Московская область, Видное, ул. Спасская, 1. На карте

470 000 ₽

УИД
Ориент Ресит

+7 925 883-50-00
+7 905 521-52-52

Площадь: 14 м² Тип: Гараж

ЛОТ ИС2221 Продам машиноместо в доме на ул.Спасская, 1. Паркинг охраняемый, сухой, площадь 14 кв.м. Есть возможность купить два соседних.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Позвоните сейчас

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/165763793/>

Машиноместо, 20,4 м²
Московская область, Видное, Строительная ул., 3. На карте

650 000 ₽

ID 13032018

+7 967 276-00-22

Площадь: 20,4 м² Категория: Подземная Тип: Машиноместо

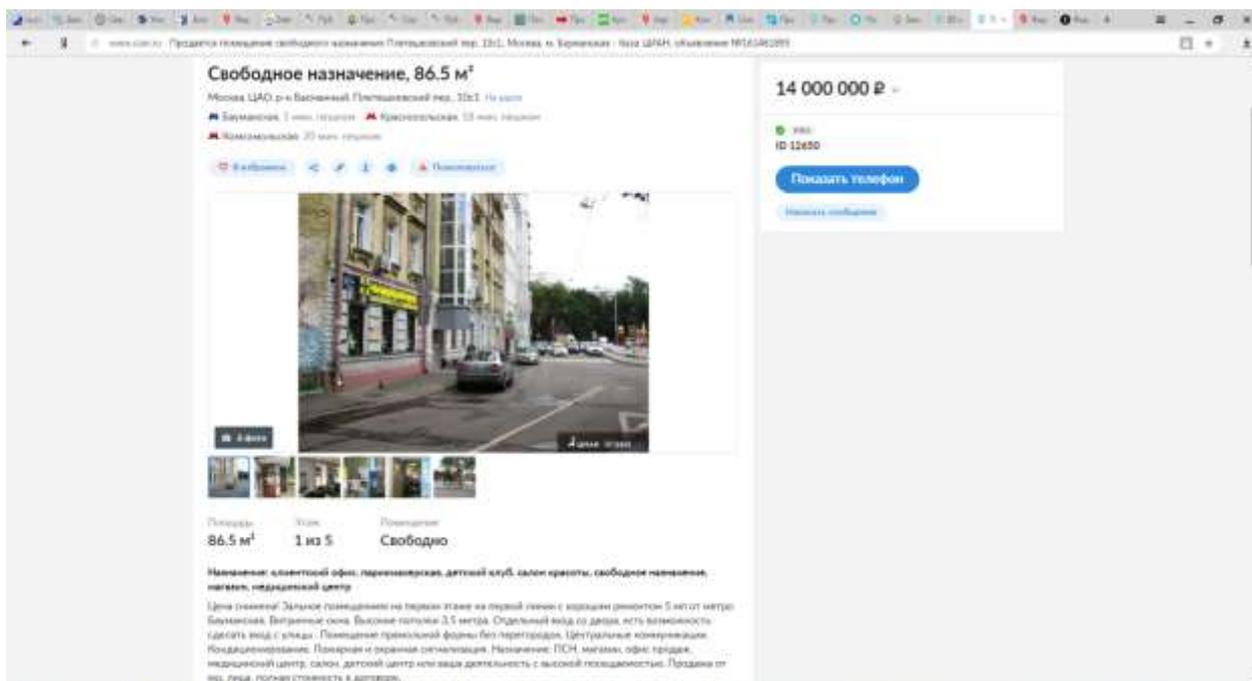
Продается машиноместо площадью 20,4 кв.м.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

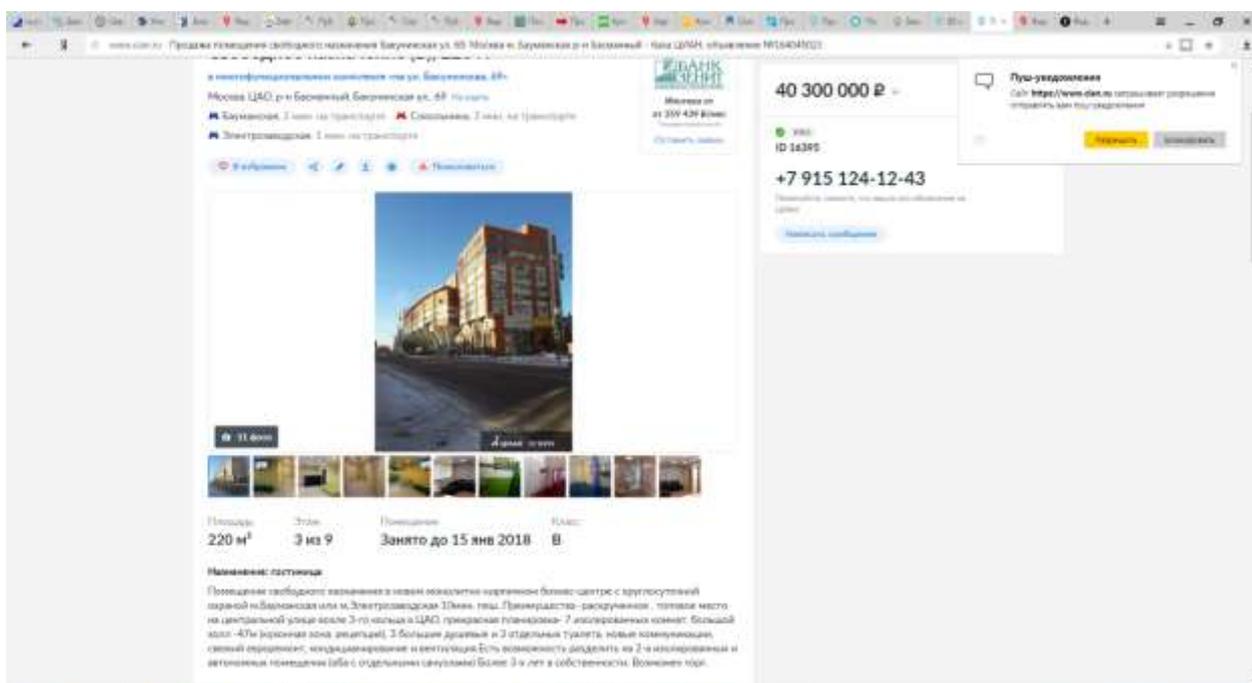
+7 967 276-00-22

Помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161461895/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/164045023/>



<https://www.cian.ru/sale/commercial/167821862/>

Свободное назначение, 189 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Площадь 20-1С, 14 этаж

33 000 000 Р -

ИД 12824906
+7 495 505-55-59
+7 909 923-00-55

Площадь: 189 м² | Этаж: 1 из 10 | Назначение: Свободно

Предлагается к продаже помещение свободного назначения общей площадью 189 кв. метров, из них 45,7 кв. метров торцевой этаж с высокими потолками и витражными окнами и 123,2 кв. метров подвал с высотой потолка 2,8 метра. В планировке выделены ремонт, имеется торговая зона, выставочная витрина из стекла, 2 отдельных входа с фасадами здания и со двора. Перед домом расположена небольшая парковка. Прямая улица. Планировка подходит для торговли, так и для летнего кафе или небольшого ресторана.

Аренда

<https://www.cian.ru/rent/commercial/166683975/>

Свободное назначение, 114 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Сverdlovskaya ul., 3

249 888 Р/мес. -

ИД ГАРАНТ

Позвонить телефону

Площадь: 114 м² | Этаж: 1 из 17 | Назначение: Свободно

Назначение: продукты, торговая площадь, парикмахерская, атлетический зал, банк, салон красоты, бытовые услуги, фитнес, кафе, мясной, медицинский центр, ланч-бар, итд., стиралочная, прачечная, фотостудия, бухгалтерия, бизнес-кафе, детский магазин, детские товары, сады, зоотовары, ветеринария, зоо, бытовые услуги, кафе, магазинный салон, парикмахерская, торговля, заводские котельные, студии, тапики, салон связи, туристическое, суши

Прямая аренда и без комиссии. Предлагается в аренду помещение свободного назначения площадью 114 кв. м, расположенное на первом этаже многоэтажного дома по ул. Сverdlovskaya. Помещение с отдельным входом, кабинетной планировкой, ранее использовалась под парикмахерскую. Высота потолка 3,2м, амбуровская парковка. 30 кв. м. в подвале. Планировка подходит для торговли, так и для летнего кафе или небольшого ресторана.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/168825975/>

Свободное назначение, от 50 до 391.5 м²
 Москва ЦАО, д-н Боннинский, Горьковский пер., 6/1С2, 7-й этаж
 Метро: ЦДМЗ, 12 мин. пешком; Чкаловская, 13 мин. пешком

от 91 667 до 717 750 Р/мес. +

341

7991
 Заключительная Оценка 193
 Агентство недвижимости
 33 объектов

+7 925 532-34-10
 +7 925 011-01-29

Площадь: от 50 до 391.5 м² Этаж: 1 из 2 Помещение: Свободно

Назначение: парикмахерская, салон красоты, квест, медийный центр, гостиница, мини-отель, офис
 Лот 347654 Сдается помещение под медицинский центр, гостиницу, салон красоты, кафе. Помещение располагается в доступной доступности от метро. Возможны дополнительные работы: тонны и ремонт облицовки. Канализация предоставляется, домофон разбивает. Специальный поклад.

Учтите больше
 Закрыть все фотографии и комментарии объявления

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157861337/>

Свободное назначение, 126 м²
 Москва ЦАО, д-н Перловский, Энергетическая ул., 20, 7-й этаж
 Метро: Авиамоторная, 9 мин. пешком; Андреевская, 20 мин. пешком

201 600 Р/мес. +

7991
 ID 28367

+7 926 585-65-18
 +7 915 116-73-47

Площадь: 126 м² Этаж: 1 из 7 Помещение: Свободно

Назначение: Банк, медийный центр, парикмахерская, магазин
 В здании располагается помещение площадью 125,3 кв. метров, с отдельным входом, расположенное на первом этаже жилого здания по адресу: Москва, ул. Энергетическая, д.20. Рядом, до мая 2017 года, расположена историческая подвалы, доступность и шикарные условия проживания.
 Помещение оборудовано системой кондиционирования, санузлом, видеонаблюдением, дигитальной пожарной сигнализацией. Имеет сертификатированный насосный узел.
 Стоимость аренды: 200 тыс. рублей в месяц.
 Высота потолков: 305 см.
 Зв. Мобильный: 83 квч

**Помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Видное, ул.
Березовая, д.3, пом.10**

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/164079228/> с ремонтом

Свободное назначение, 230 м²
Московская область, Видное, ул. Березовая, 3, пом.10
Дорожная, 15 мин. на транспорте
Минимальное здание, 4 км от МКАД - Каширское шоссе, 4 км от МКАД

14 800 000 Р -

Иск
Сергей Пилип

Позвоните
+7 916 154-94-03

Площадь: 230 м² | Этаж: 1 из 18 | Назначение: Занято

Назначение: паркинговое, кафе/ресторан, ресторан, салон красоты, фитнес, магазин
Нежилое помещение площадью 230 кв.м. Отдельный вход, расположен на торцевом этаже многоэтажного дома.

Узнайте больше

14 800 000 Р -

Иск
Сергей Пилип

Позвоните
+7 916 154-94-03

Площадь: 230 м² | Этаж: 1 из 18 | Назначение: Занято

Назначение: паркинговое, кафе/ресторан, ресторан, салон красоты, фитнес, магазин
Нежилое помещение площадью 230 кв.м. Отдельный вход, расположен на торцевом этаже многоэтажного дома.

Узнайте больше

Высота потолков: 2,5 м
Вход: Общедоступный
Состояние: Тотальный ремонт

Московская область, Видное, ул. Березовая, 3
Дорожная, 15 мин. на транспорте
Минимальное здание, 4 км от МКАД - Каширское шоссе, 4 км от МКАД

Показать: 25 Показать: Показать список

https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/163124580/

36 000 000 Р

Свободное назначение, 450 м²
 Московская область, Видное, ул. Островка 3 (по плану)

11 км. от центра города
 11 км. от трассы
 30 км. от трассы
 8 км от МКАД | 8 км от МКАД | 5 км от МКАД

36 000 000 Р

Ленвэст-Холдинг

+7 915 113-96-49



Площадь: 450 м² | Этаж: 1 из 18 | Назначение: Свободно

Назначение: кафе/ресторан, фитнес, фрукты, кафе, фотостудия, винтаже, буфет, клиентский офис, кофейня, парфюмерия, типография, фотобиз, фото студия, вывеска, салон красоты, аптека, сады, бытовые услуги, выставка, цветы, продукты, вини кафе, аркадный бизнес, игровой комплекс, бизнесный комплекс, бытовая техника, готовый бизнес, детские товары, дождевой дом, забки, костюмы, насконный салон, обман валюты, пункт выдачи, рыб, спортивный зал, стройматериалы, сувениры.

36 000 000 Р

Ленвэст-Холдинг

+7 915 113-96-49

Площадь: 450 м² | Этаж: 1 из 18 | Назначение: Свободно

Назначение: кафе/ресторан, фитнес, фрукты, кафе, фотостудия, винтаже, буфет, клиентский офис, кофейня, парфюмерия, типография, фотобиз, фото студия, вывеска, салон красоты, аптека, сады, бытовые услуги, выставка, цветы, продукты, вини кафе, аркадный бизнес, игровой комплекс, бизнесный комплекс, бытовая техника, готовый бизнес, детские товары, дождевой дом, забки, костюмы, насконный салон, обман валюты, пункт выдачи, рыб, спортивный зал, стройматериалы, сувениры, товары для дома, торговый комплекс, торговый центр, рыбный центр, швейный цех, электронные сигареты, ювелирный, автомагиста, гостевой дом, вест, нелег производство, венчур, банк, бар, глянцюрная, кондитерская, спортзал, зал, мальчишка, гостиница, лонбод, ресторан, аптека, скуня, школа, шаурма, натева, стоматология, мастерская, пра салон, база, база отдыха, Фелмердева, Бульварская культура, гипермаркет, цех, нейдевичский центр, коньячный, детский центр, пещадий, студия танца, клуб, дрова, шоурум, Фелуртер, Бульвар, Бульвар, детский клуб, ульва вывесочная, кальянная, игровой клуб, абрик, пещад, скуня, ордермаркет, оман, вану салон, турфирма, услуги, детский магазин, детский сад, клемя, кондитерия, кондитерская, кондитерия, кондитерская культура, скуня, рыбный забки, склад, химчистка, клубная/бизнес, частная трактира, квест, общедств, пещадия

Предмет: нежилая планировка 450 м² с четырьмя отдельными входами с торцами помещений в южной ориентации, полностью-каркасная конструкция в центре Ленинского района - городе Видное, Островка ул., д.3. Транспортная доступность - 8 км от МКАД. От дома идут автобусы и маршрутки до м. Давыдовское, Битеневское (автобус в пути 10-15 минут). В пешей доступности с домом (3 минуты пешком): 6 школы, 4 детских сада, фитнес, несколько супермаркетов (Вкусвилл, Петрович, Дикси), продуктовой диска, торговые центры, салоны красоты, сеть медицинских центров, поликлиника. Высота потолка - 6 метров и отдельные лифты, где находится офис директива, кладовка. Встроенная парковка с индивидуальным оборудованием. Помещение полностью меблировано. Один собственник, прямой договор купли-продажи, полная стоимость в договоре, документы готовы к сделке. Торг, Ленвэст-Холдинг.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвоните нам](#)

<https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/168362477/>

Свободное назначение, от 150 до 150 м²

Московская область, Видное, Бульвар Зеленый Аллея 2

Центральная, 30 мин. на транспорте

от 10 000 000 до 10 000 000 ₽

БЕСТ на Новослободской

+7 915 220-39-22

Получить консультацию по телефону или электронной почте

Получить консультацию

Планировка: от 150 до 150 м² | Этаж: 1 из 17 | Назначение: Свободно

Уникальные возможности в собственности бизнеса! Мы предлагаем Вам мультифункциональное помещение 150 метров свободное назначение в крупном бизнес-центре, что идеально подойдет для аренды бизнеса с высокой доходностью и сроком окупаемости около 6 лет!! В помещении с легкостью может разместиться небольшой магазин с любым видом товаров или организация любой сферы услуг. Идеальный вариант помещения является возможность организовать 2 автономных пространства, которые будут отлично встроены в любой сфере бизнеса. Идеальный вариант для стоматологического кабинета, кофейни/кафе, лаборатории, салона красоты, мастерской и небольшого отдельный бизнес. Парковочное место от главной дороги и так же вода, вход и выход с обеих сторон здания. Уникальный дефицит подобных помещений на территории комплекса при полной законности 4-х этажей корпусов, готовых домов, в котором расположены кафе, банкоматы, аптеки, детские игровые площадки и многое другое демократичные цены, наша профессиональная команда поможет Вам в решении любых вопросов и юридической поддержке. Вы готовы к сделке, Видное г. мской области, Зеленый Аллея, бульвар Зеленый Аллея 2, м. Царицыно, станция ПСМ, общ. пл. 150 кв.м., 1/17 этаж.

от 10 000 000 до 10 000 000 ₽

БЕСТ на Новослободской

+7 915 220-39-22

Получить консультацию по телефону или электронной почте

Получить консультацию

Планировка: от 150 до 150 м² | Этаж: 1 из 17 | Назначение: Свободно

Уникальные возможности в собственности бизнеса! Мы предлагаем Вам мультифункциональное помещение 150 метров свободное назначение в крупном бизнес-центре, что идеально подойдет для аренды бизнеса с высокой доходностью и сроком окупаемости около 6 лет!! В помещении с легкостью может разместиться небольшой магазин с любым видом товаров или организация любой сферы услуг. Идеальный вариант помещения является возможность организовать 2 автономных пространства, которые будут отлично встроены в любой сфере бизнеса. Идеальный вариант для стоматологического кабинета, кофейни/кафе, лаборатории, салона красоты, мастерской и небольшого отдельный бизнес. Парковочное место от главной дороги и так же вода, вход и выход с обеих сторон здания. Уникальный дефицит подобных помещений на территории комплекса при полной законности 4-х этажей корпусов, готовых домов, в котором расположены кафе, банкоматы, аптеки, детские игровые площадки и многое другое демократичные цены, наша профессиональная команда поможет Вам в решении любых вопросов и юридической поддержке. Вы готовы к сделке, Видное г. мской области, Зеленый Аллея, бульвар Зеленый Аллея 2, м. Царицыно, станция ПСМ, общ. пл. 150 кв.м., 1/17 этаж.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Получить консультацию

Мобиль: Нет

Московская область, Видное, Бульвар Зеленый Аллея 2

Центральная, 30 мин. на транспорте

На карте: Показать | Показать рядом

Аренда

<https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/163285484/> 10 380

Свободное назначение, 127 м²
Московская область, Видное, Светлый город, 1

109 855 Р/мес. -

Агент ID: 60921
+7 917 512-51-10

Площадь: 127 м² | Этаж: 1 из 12 | Назначение: Свободно

Назначение: парикмахерская, другое
4 км к МКАД, 20 мин транспортом до м. Денежниковская, м. Кинешинская, м. Авиачка, м. Красногвардейская. Сдается в аренду нежилая постройка со свободным назначением, состоящая из 1 этажа площадью 127,7 кв. м в центре города. Первая линия, хороший трафик. Развитая инфраструктура: рядом ТЦ Старая Прага, Петеринка, Диска-сервис, рестораны Гринь Хаус. Цена аренды 865 руб. за 1 кв. м.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Свободное назначение, 127 м²
Московская область, Видное, Светлый город, 1

109 855 Р/мес. -

Агент ID: 60921
+7 917 512-51-10

Площадь: 127 м² | Этаж: 1 из 12 | Назначение: Свободно

Назначение: парикмахерская, другое
4 км к МКАД, 20 мин транспортом до м. Денежниковская, м. Кинешинская, м. Авиачка, м. Красногвардейская. Сдается в аренду нежилая постройка со свободным назначением, состоящая из 1 этажа площадью 127,7 кв. м в центре города. Первая линия, хороший трафик. Развитая инфраструктура: рядом ТЦ Старая Прага, Петеринка, Диска-сервис, рестораны Гринь Хаус. Цена аренды 865 руб. за 1 кв. м.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить агенту](#)

Вид: Общий по дому Только ремонт

Состояние: Чистое Требуется ремонт

Московская область, Видное, Светлый город, 1

На карте: Показать Показать маршрут

https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/160205598/ 12 000

Свободное назначение, 106.9 м²
Мушкетёрская область, Видное, ул. Борокская, 10, 1-й этаж

106 900 Р/мес.

ИД: 204002
+7 919 102-02-84
+7 915 199-74-10

Индустриальный Рекон
Получите коммерческое предложение по 100 млн руб. только у профессионалов!
Телефон: 8(495) 112-00-01 | Рабочее время: 9:00-19:00

Площадь: **106.9 м²** | Этаж: **1 из 17** | Назначение: **Свободно**

Назначение: магазин, кафе/ресторан, аптека

Сдается помещение в ЖК Южные Видные, в планировке выделено нежилое. ЖК Южные Видные - это современный стиль и удобство, этажность застройке 17 эт. Благоустроенная территория. В рамках генерального плана предусмотрено строительство 15 многоквартирных домов, исключительная планировка более 20 000 жителей, школ и детских садов, поликлиник, помещений под магазины, кафе и другие объекты инфраструктуры необходимой для комфортного проживания.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Свободное назначение, 106.9 м²
Мушкетёрская область, Видное, ул. Борокская, 10, 1-й этаж

106 900 Р/мес.

ИД: 204002
+7 919 102-02-84
+7 915 199-74-10

Индустриальный Рекон
Получите коммерческое предложение по 100 млн руб. только у профессионалов!
Телефон: 8(495) 112-00-01 | Рабочее время: 9:00-19:00

Площадь: **106.9 м²** | Этаж: **1 из 17** | Назначение: **Свободно**

Назначение: магазин, кафе/ресторан, аптека

Сдается помещение в ЖК Южные Видные, в планировке выделено нежилое. ЖК Южные Видные - это современный стиль и удобство, этажность застройке 17 эт. Благоустроенная территория. В рамках генерального плана предусмотрено строительство 15 многоквартирных домов, исключительная планировка более 20 000 жителей, школ и детских садов, поликлиник, помещений под магазины, кафе и другие объекты инфраструктуры необходимой для комфортного проживания.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Получить консультацию

Состояние: **Только ремонт**

Мушкетёрская область, Видное, ул. Борокская, 10

На карте | Показать | Показать рядом

Индустриальный Рекон

<https://vidnoye.cian.ru/rent/commercial/165496533/> 9 571

Свободное назначение, 326 м²
Московская область, Видное, ул. Олимпийская 4

260 000 Р/мес. -

Ольга Рыль
+7 925 883-50-00
+7 905 521-52-52

Площадь: 326 м²
Этаж: 1 из 17
Назначение: Свободно

ЛОТ №С 2128 Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 326 кв.метров (1-й и 2-й этаж). Помещение торгово-офисное. Требуется проведение ремонта. Предоставляются арендные каникулы (два месяца). Помещение можно использовать под любой вид деятельности. Прекрасное место расположения, высокий трафик. Возможна аренда одного этажа. Цена 800р. за кв.м. + коммуналы, НДС. Детали, Комиссия 50%.

Укажите больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Свободное назначение, 326 м²
Московская область, Видное, ул. Олимпийская 4

260 000 Р/мес. -

Ольга Рыль
+7 925 883-50-00
+7 905 521-52-52

Площадь: 326 м²
Этаж: 1 из 17
Назначение: Свободно

ЛОТ №С 2128 Сдается в аренду помещение свободного назначения общей площадью 326 кв.метров (1-й и 2-й этаж). Помещение торгово-офисное. Требуется проведение ремонта. Предоставляются арендные каникулы (два месяца). Помещение можно использовать под любой вид деятельности. Прекрасное место расположения, высокий трафик. Возможна аренда одного этажа. Цена 800р. за кв.м. + коммуналы, НДС. Детали, Комиссия 50%.

Укажите больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Московская область, Видное, ул. Олимпийская 4

Новая карта

**Помещения, расположенные по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица
Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2**

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/164140058/> 80 000

Свободное назначение, 120 м²
Московская область, Красногорск, ул. Народного Ополчения, корп.2Б, 2Б-2 по плану

9 600 000 Р

ИРИ
Специализация
+7 925 224-83-33
+7 495 364-77-73

Площадь: 120 м² | Этаж: 1 из 12 | Помещение: Свободно

Назначение: детский клуб, детский центр, детский сад, магазин, кофейня, салон красоты, танцевальная студия

ПСН расположенное в новом микрорайоне Красногорск. Студийный вход с улицы. Высокое потолки, есть возможность сделать витражный этаж. С августа выносятся смежные здания, дружелюбные соседи, выехать можно в любое время. 4 комнаты, 3 санузла, высокая влажность.

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800151/>

Московская область, Красногорск, Лесная ул., корп.1, 12 по плану

10 499 000 Р

ИРИ
Надежда Медведкина
+7 910 422-29-29
+7 495 984-19-29

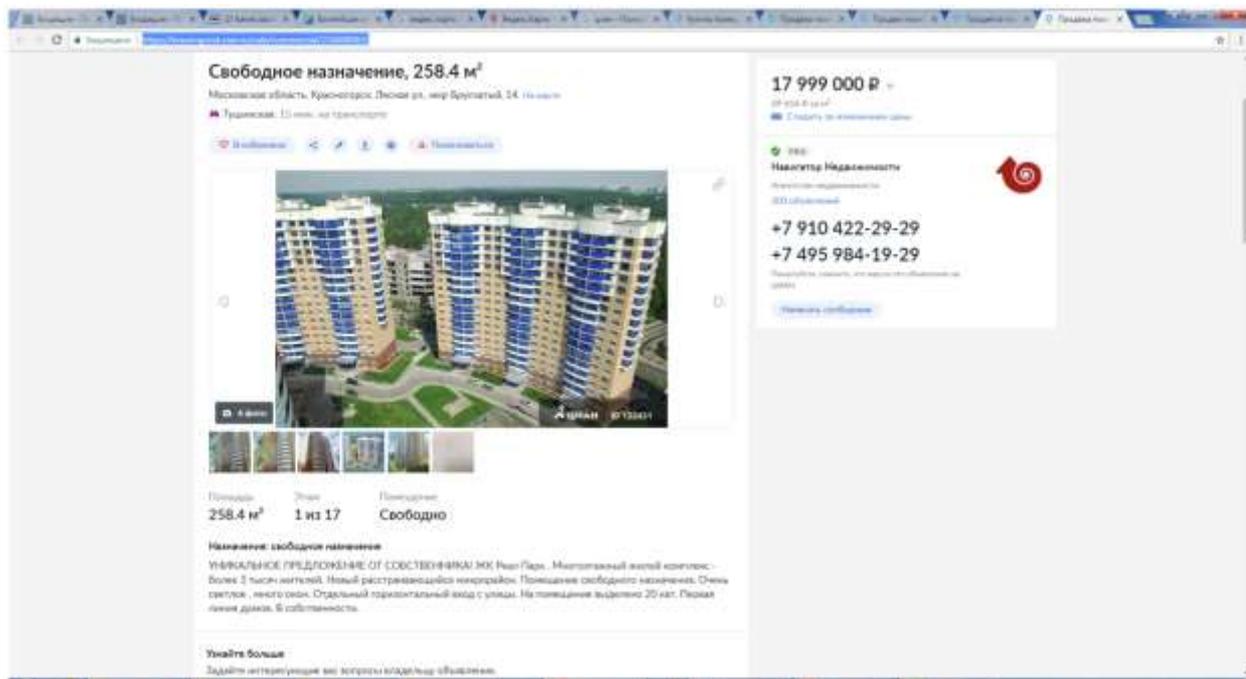
Площадь: 150.9 м² | Этаж: 1 из 17 | Помещение: Свободно

Назначение: свободное назначение

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА: ЖК РИОН ПАРК. Микрорайон жилой комплекс - более 3 тысяч жителей. Новый раскрученный микрорайон. Помещение свободного назначения. Студийный вход с улицы. Прекрасное расположение, много окон. На площадке выделено 20 мест. Первые этажи домов, 9 добротности.

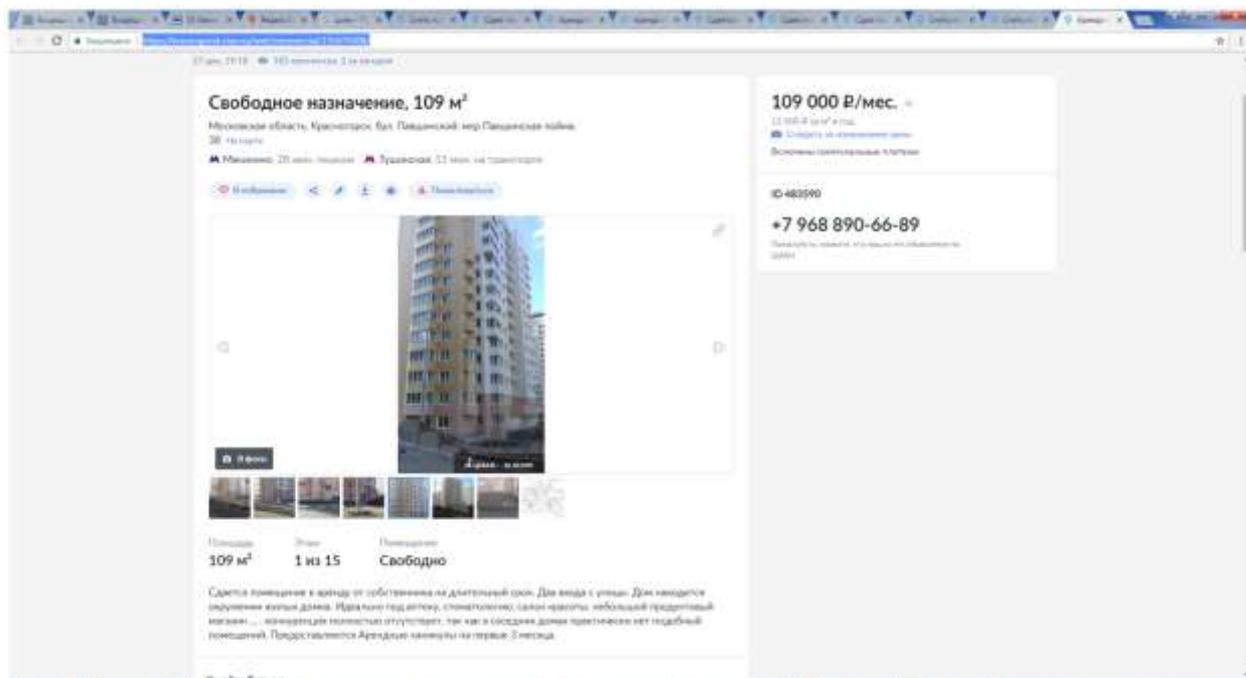
Узнайте больше
Задайте вопрос/уточните все вопросы по телефону объявлению.

<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/156800063/>



Аренда

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/155679308/> 12 000 с ремонтом



<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/150652168/> 12 600 с ремонтом

Свободное назначение, 110 м²
 Московская область, Красногорск, Бульвар Краснотарский, near Павловское шоссе
 3 комнаты
 Метро: 24 мин. пешком
 - Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД

115 500 Р/мес.
 12 600 Р за м² в год
 Создать объявление
 Включить НДС, не подлежащий расчету

РЕН
 ID 108846
+7 915 039-56-62
+7 495 255-10-07

Площадь: **110 м²** | Этаж: **1 из 25** | Назначение: **Свободно**

Назначение: магазин, банк, салон красоты, аптека, бытовые услуги, витрина, офисы, гостиница, медицинский центр, лобби, мастерская, пивоварня, спортзал, фитнес, фотостудия, кофейня, стоматология, школа, офис

Сдел в аренду планировки свободного назначения 110 кв. м, в Красногорске, Красногорской б-р д.3, расположенное на 1 этаже жилого дома. Планировка разделена на 8 комнат площадью 10,9/13,4/18,4/13,7/12/11,2/5/3 кв.м, высота потолка - 2,7 м, отдельный вход. Коммунальные: водоснабжение, канализация, отопление. Сделка ремонт. Под любой вид деятельности (магазин, офис, салон красоты, аптека, медицинский центр, стоматология, небольшой магазин, детский центр)

115 500 Р/мес.
 РЕН
 ID 108846
+7 915 039-56-62
+7 495 255-10-07

Площадь: **110 м²** | Этаж: **1 из 25** | Назначение: **Свободно**

Назначение: магазин, банк, салон красоты, аптека, бытовые услуги, витрина, офисы, гостиница, медицинский центр, лобби, мастерская, пивоварня, спортзал, фитнес, фотостудия, кофейня, стоматология, школа, офис

Сдел в аренду планировки свободного назначения 110 кв. м, в Красногорске, Красногорской б-р д.3, расположенное на 1 этаже жилого дома. Планировка разделена на 8 комнат площадью 10,9/13,4/18,4/13,7/12/11,2/5/3 кв.м, высота потолка - 2,7 м, отдельный вход. Коммунальные: водоснабжение, канализация, отопление. Сделка ремонт. Под любой вид деятельности (магазин, офис, салон красоты, аптека, медицинский центр, стоматология, небольшой магазин, детский центр, отделение банка и т.д.) Энергоснабжение: напряжение 380 В (3 фазы); выделенная мощность 15 кВт. Развитая инфраструктура, район Солнечно, Митино/Ильинское. Арендные платежи 2 недели. Стоимость аренды 115 тыс. руб. в месяц + текущие платежи. Стоимость обслуживания 9915075662 Нылай

Узнайте больше
 Задайте вопросы или оставьте заявку на просмотр объявления

Высота потолка: **2,7 м**
 Состояние: **Текущий ремонт**

Московская область, Красногорск, Бульвар Краснотарский, near Павловское шоссе, 3
 Метро: 24 мин. пешком
 - Волоколамское шоссе, 3 км от МКАД

На карте | Показать | Показать рядом

Инфраструкция

<https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/165174258/> 15 000

Свободное назначение, от 87 до 205 м²
 Московская область, Красногорск, ул. Пучковича Чернышова, д. 63

от 108 750 до 256 250 руб./мес.

ИД: 165174
 +7 985 352-29-49

Новый Бизнес-Центр
 Пятиэтажный бизнес-центр площадью 100 кв. м с 4-мя этажами и подземным паркингом. Дистанция до метро 10 мин. На первом этаже: кафе, магазин.

Площадь: от 87 до 205 м² | Этаж: 1 из 9 | Назначение: Свободно

Назначение: банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, медицинский центр, аптека/офис, офис, магазин, мебель

Отличное помещение на первой линии с отдельным входом, возможностью установки большой вывески. Рядом действующий ресторан и магазин/помещение кафе/кафе. Просторная с прозрачной крышей. Помещение после ремонта в отличном состоянии, состоит из двух больших залов с отдельными входами. В помещении находится банк, в одном зале есть бронированные комнаты и кабинеты для клиентов, небольшие кабинеты для бытовых нужд, небольшая кухня, кладовая. К одному залу помещение прилагает большой кабинет.

Узнайте больше

Свободное назначение, от 87 до 205 м²
 Московская область, Красногорск, ул. Пучковича Чернышова, д. 63

от 108 750 до 256 250 руб./мес.

ИД: 165174
 +7 985 352-29-49

Новый Бизнес-Центр
 Пятиэтажный бизнес-центр площадью 100 кв. м с 4-мя этажами и подземным паркингом. Дистанция до метро 10 мин. На первом этаже: кафе, магазин.

Площадь: от 87 до 205 м² | Этаж: 1 из 9 | Назначение: Свободно

Назначение: банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, медицинский центр, аптека/офис, офис, магазин, мебель

Отличное помещение на первой линии с отдельным входом, возможностью установки большой вывески. Рядом действующий ресторан и магазин/помещение кафе/кафе. Просторная с прозрачной крышей. Помещение после ремонта в отличном состоянии, состоит из двух больших залов с отдельными входами. В помещении находится банк, в одном зале есть бронированные комнаты и кабинеты для клиентов, небольшие кабинеты для бытовых нужд, небольшая кухня, кладовая. К одному залу помещение прилагает большой кабинет.

Узнайте больше

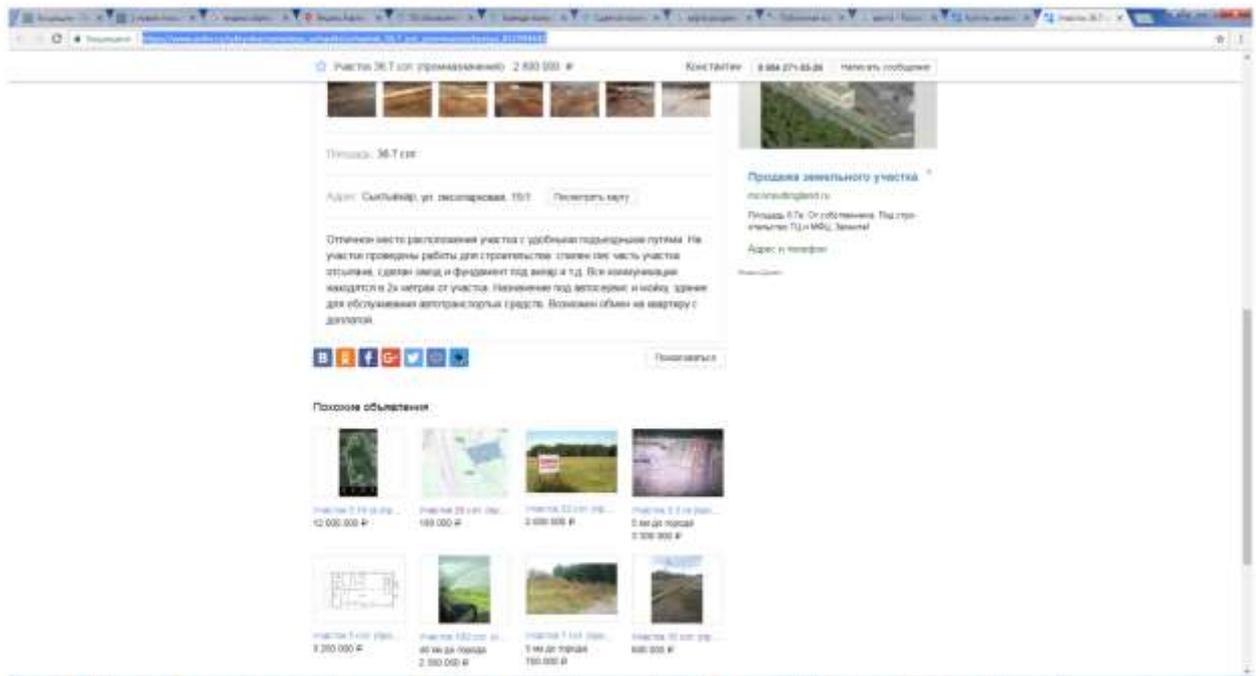
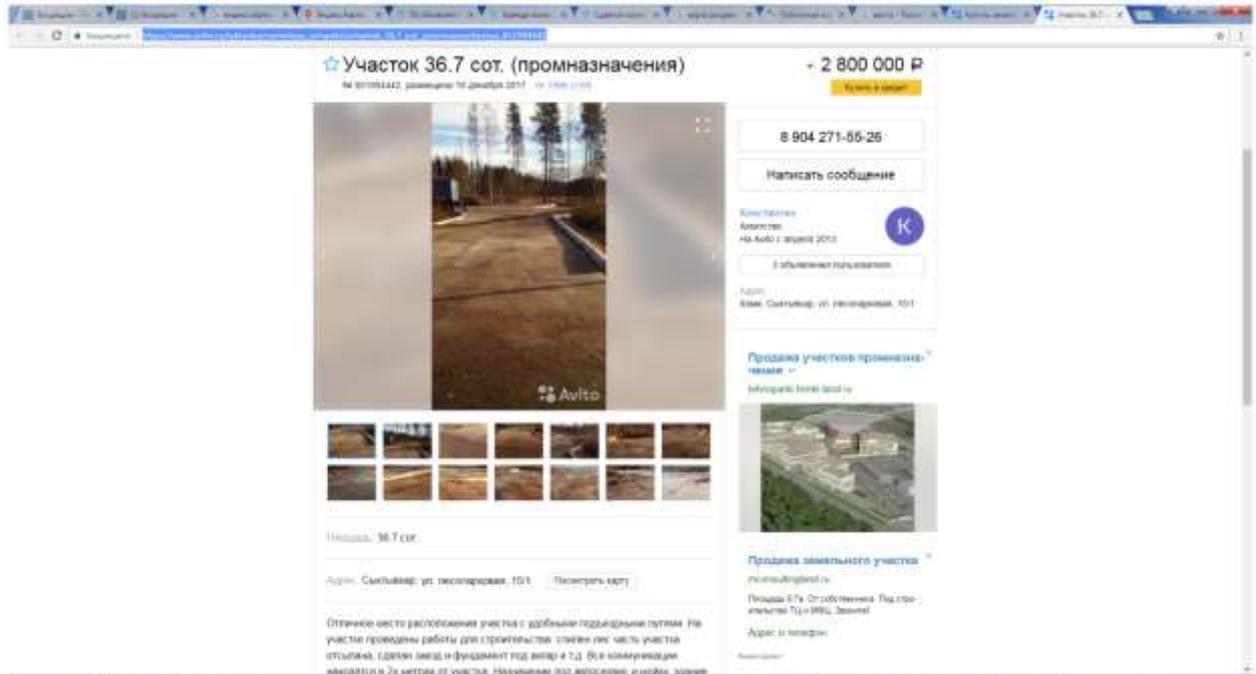
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

[Позвоните сейчас](#)

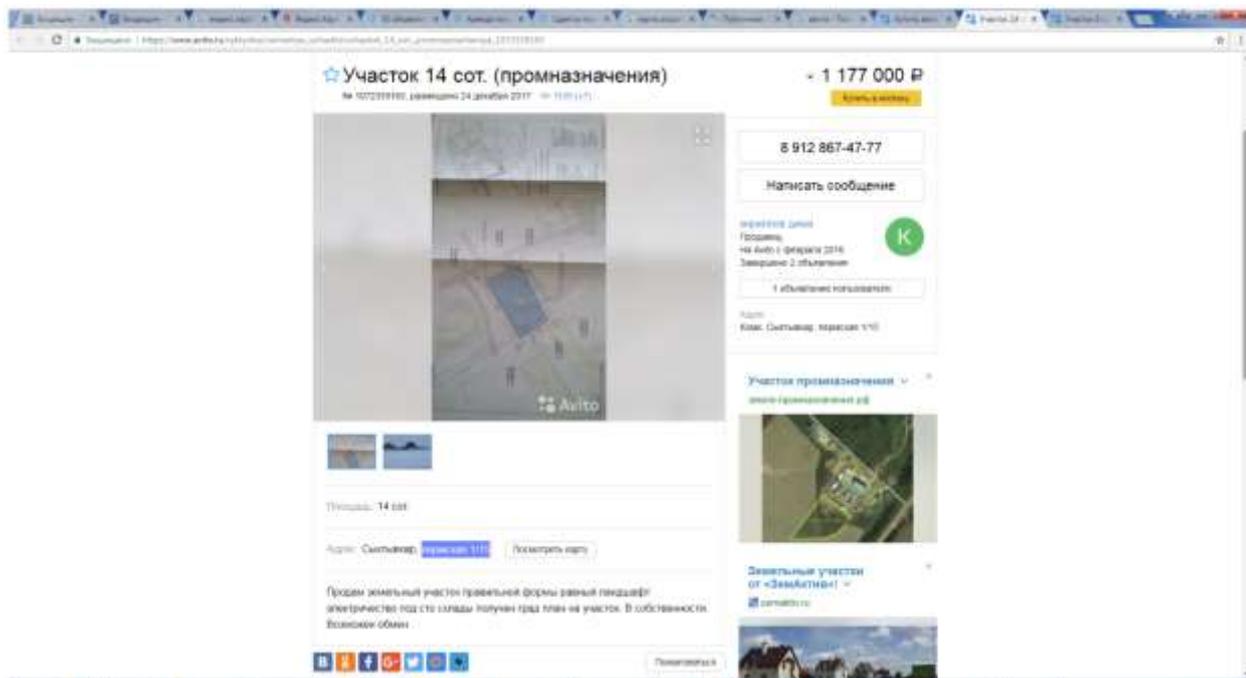
Высота потолка: 4 м
 Потолок: Бетон

**Земельный участок, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар,
Ухтинское шоссе, 34/3**

https://www.avito.ru/syktvykar/zemelnye_uchastki/uchastok_36.7_sot._promnaznacheniya_851994442_763



https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_1072339165 841



10.5. Приложение V. Фотографии оцениваемых объектов

Фотографии объекта оценки

Квартиры по адресу: г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная

Фото 1. Общий вид поселка.



Фото 2. Общий вид поселка.



Фото 3. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв 40 .



Фото 4. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв 40 .



Фото 5. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв 43 .



Фото 6. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв 43 .



Фото 7. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв 46.



Фото 8. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв 46

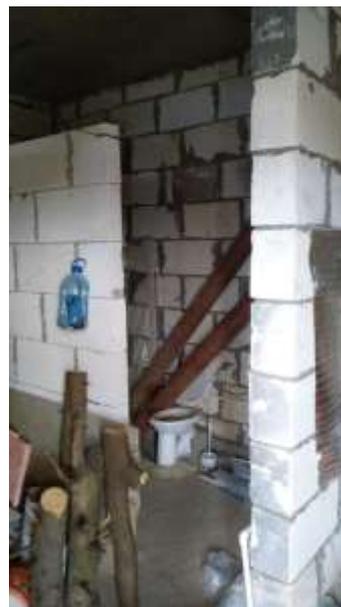


Фото 9. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв 94 .



Фото 10. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв 94 .



Фото 11. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв 96

Фото 12. Квартира, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв 96.



Нежилое помещение по адресу: Московская область, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.10

Фото 13. Здание, внешний вид

Фото 14. Здание, внешний вид м



Фото 15. Внутреннее состояние помещений

Фото 16. Внутреннее состояние помещений

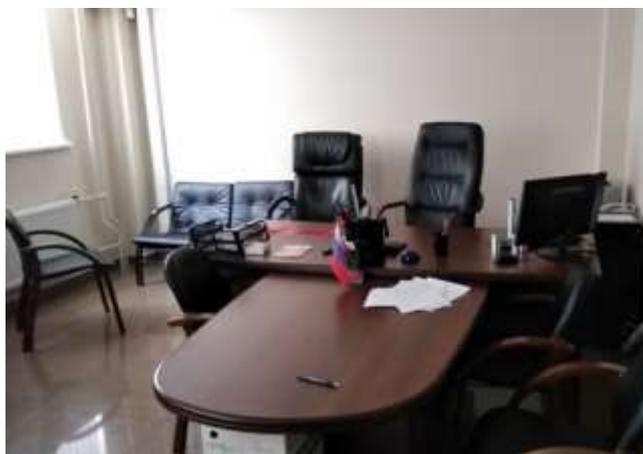


Фото 17. Внутреннее состояние помещений

Фото 18. Внутреннее состояние помещений



Фото 19. Внутреннее состояние помещений

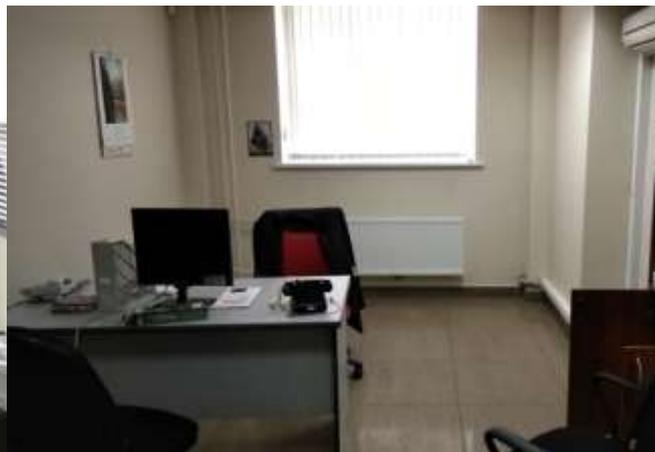


Фото 20. Внутреннее состояние помещений



Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Солдатская, д.8, корп.1

Фото 21. Здание, внешний вид

Фото 22. Внутреннее состояние помещений



Фото 23. Внутреннее состояние помещений

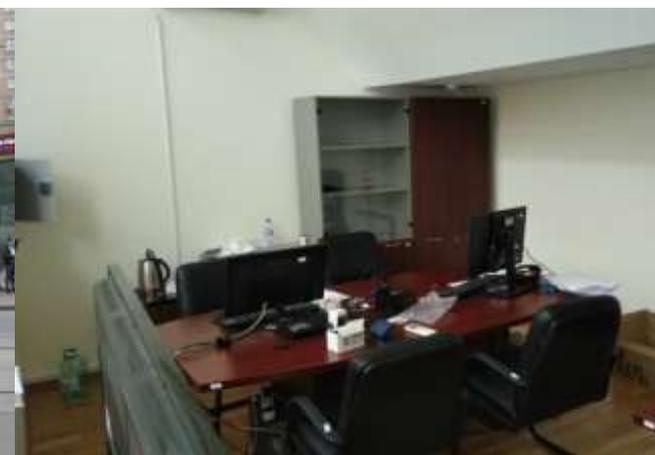


Фото 24. Внутреннее состояние помещений

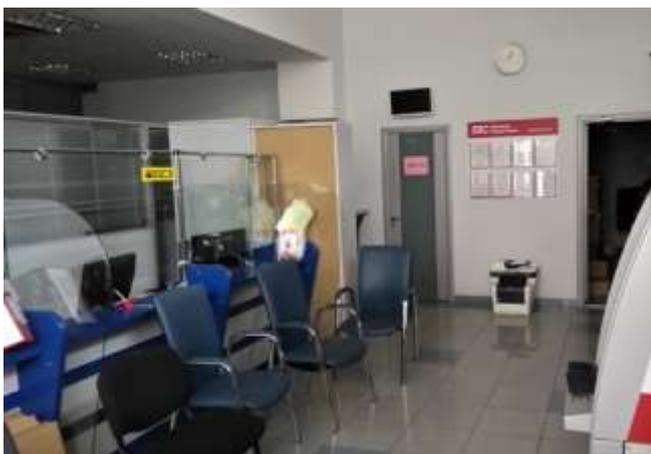


Фото 25. Внутреннее состояние помещений

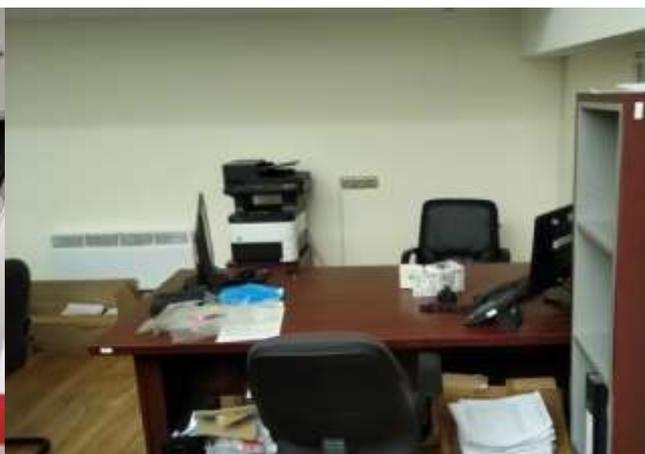


Фото 26. Внутреннее состояние помещений

Нежилые здания по адресу: г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3

Фото 27. Здание, внешний вид



Фото 28. Внутреннее состояние помещений



10.6. Приложение VI. Копии документов, предоставленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814415			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:59	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-08-07
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21888/43
Адрес:	г.Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул.Радужная, д.4, кв.43
Площадь:	149.5
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	9308654.88

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814415			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:59	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814415			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:59	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814415			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:59	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012 г. № 352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 31.07.2012 г. на дату обследования 27.07.2012 г.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
12.09.2017 № 99/2017/27814415	
Кадастровый номер:	77:22:0020110:59
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-531/2 от 18.12.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(из объектов недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814455			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:61	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-08-09
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21997/100
Адрес:	Москва, Краснопахорское п. с Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 100
Площадь:	174.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5955472.95

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(из объектов недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814455			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:61	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0000000:49552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814455			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:61	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012г. №352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 01.08.2012г. по состоянию на 27.07.2012г. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:22:0020110:61 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 50:27:0000000:100675 присвоен статус «Архивный»
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814455			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:61	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-546/2 от 18.12.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правомочия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(из объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814524	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	77:22:0020110:58
Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-08-07
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21997/95
Адрес:	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 10, кв. 95
Площадь:	160.7
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5493940.89

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

Помещение	
(из объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814524	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	77:22:0020110:58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0000000:49552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М. П.		

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814524			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:58	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 01.08.2012 г. на дату обследования 27.07.2012г. Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012 г. № 352-ПП.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М. П.		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814524			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:58	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-536/2 от 18.12.2015		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризнавания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проверке государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М. П.		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(об объекте недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814548			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:62	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-08-09
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21997/96
Адрес:	Москва, Краснопахорское п. с Вылово, ул Радужная, д 10, кв 96
Площадь:	144.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	4926427.4

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

МП

Помещение			
<small>(об объекте недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814548			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:62	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0000000:49552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального	данные отсутствуют
---	--------------------

предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814548			
Кадастровый номер:	77:22:0020110:62		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012г. №352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 01.08.2012г. по состоянию на 27.07.2012г. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:22:0020110:62 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 50:27:0000000:100671 присвоен статус «Архивный».
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814548			
Кадастровый номер:	77:22:0020110:62		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-537/2 от 18.12.2015		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	на зарегистрировано		

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814579			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:63	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-08-09
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21997/99
Адрес:	Москва, Краснопахорское п, с Вылово, ул Радужная, д 10, кв 99
Площадь:	161.3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5514453.43

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814579			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:63	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0000000:49552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки : <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814579			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:63	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012г. №352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 01.08.2012г. по состоянию на 27.07.2012г. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:22:0020110:63 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 50:27:0000000:100674 присвоен статус «Архивный»
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки : <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814579			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:63	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-545/2 от 18.12.2015	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(лист в объекте недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814614			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:76	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-09-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21997/94
Адрес:	Москва, Краснопахорское п, с Былово, ул Радужная, д 10, кв 94
Площадь:	160.4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5483684.62

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(лист в объекте недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814614			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:76	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0000000:49552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного	данные отсутствуют
---	--------------------

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(об объекте недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814614			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:76	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012г. №352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 01.08.2012 г. по состоянию на 27.07.2012г. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:22:0020110:76 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 50:27:0000000:100669 присвоен статус «Архивный».
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(об объекте недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814614			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:76	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-535/2 от 18.12.2015		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814639			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:57	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-08-07
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21888/40
Адрес:	г. Москва, п. Краснопахорское, с. Былово, ул. Радужная, д. 4, кв. 40
Площадь:	161.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	10030931.78

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М. П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814639			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:57	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об образовании жилого помещения в коммунальном виде:	данные отсутствуют
---	--------------------

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814639			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:57	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012 г. № 352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 31.07.2012 г. на дату обследования 27.07.2012 г.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814639			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:57	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-530/2 от 18.12.2015		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814675			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:54	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-07-31
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21997/97
Адрес:	Москва, Краснопахорское п, с Былово, ул Радужная, д 10, кв 97
Площадь:	143,8
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	4916171.13

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814675			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:54	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0000000:49552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814675			
Кадастровый номер :		77:22:0020110:54	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012г. №352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 01.08.2012г. по состоянию на 27.07.2012г. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:22:0020110:54 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 50:27:0000000:100672 присвоен статус «Архивный»
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814675			
Кадастровый номер :		77:22:0020110:54	
1. Владелец (владелец):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-541/2 от 18.12.2015		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814702			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:41	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-06-26
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21997/98
Адрес:	Москва, Краснопахорское п, с Былово, ул Радушная, д 10, кв 98
Площадь:	162.3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	5548640.99

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814702			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:41	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:27:0000000:49552
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов : ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814702			
Кадастровый номер :		77:22:0020110:41	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании технического паспорта жилого помещения (квартиры), составленного по состоянию на 27 июля 2012 г. Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012 г. № 352-ПП. В ГКН обнаружена и исправлена техническая ошибка в части наличия ошибочно внесенных сведений. ОКС с кадастровым номером 77:22:0020110:41 отдан приоритет. ОКС с кадастровым номером 50:27:0000000:100673 присвоен статус «Архивный»
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___
12.09.2017 № 99/2017/27814702	
Кадастровый номер : 77:22:0020110:41	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-542/2 от 18.12.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814744			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:53	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0020110
Дата присвоения кадастрового номера:	2013-07-31
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 211:064-21888/46
Адрес:	Москва, Краснопахорское п, с Былово, ул Радужная, д 4, кв 46
Площадь:	153.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	7336159.71

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27814744			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:53	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:22:0020110:73
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям названного дома социального использования или названного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки : <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814744			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:53	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об адресе внесены на основании Постановления Правительства Москвы от 25.07.2012г. №352-ПП. Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании кадастрового паспорта от 31.07.2012 г. по состоянию на 27.07.2012г.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 2 </u>	Всего листов раздела <u> 2 </u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки : <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27814744			
Кадастровый номер:		77:22:0020110:53	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77/004-77/004/291/2015-534/2 от 18.12.2015		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов : ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27815178			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3548	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-28
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 095:031-2877/10
Адрес:	Московская область, Ленинский р-н, г Видное, ул Березовая, д 3, пом 10
Площадь:	714.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4526938.48

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов : ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27815178			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3548	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0010227:1241
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815178			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3548	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815178			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3548	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-361/1 от 28.01.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815365			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14275	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-05-12
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-21/068/2009-179, Инвентарный номер: 095:031-2877/A2/96
Адрес:	Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Березовая, д. 3, пом. 96
Площадь:	12,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	408710,7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815365			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14275	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного	данные отсутствуют
---	--------------------

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(лист в Едином государственном реестре недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815365			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14275	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(лист в Едином государственном реестре недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815365			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14275	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2472/2 от 17.02.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприобретения и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (ипотека, ипотека с правами, ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815286			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14424	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-05-12
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-21/068/2009-177, Инвентарный номер: 095:031-2877/А2/94
Адрес:	Московская область, Ленинский район, г.Видное, ул.Березовая, д.3, пом.94
Площадь:	12,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	408710,7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	подпись	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815286			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14424	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815286			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14424	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815286			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14424	
1. Владелец (владельцы):	1.1. Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2478/2 от 17.02.2016		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов : ___	Всего листов выписки : ___
12.09.2017 № 99/2017/27815447			
Кадастровый номер :		50:21:0010227:3462	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-28
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер : 095:031-2877/A2/87
Адрес:	Московская область, Ленинский р-н, г Видное, ул Березовая, д 3, пом 87
Площадь:	14.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	51099.56

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов : ___	Всего листов выписки : ___
12.09.2017 № 99/2017/27815447			
Кадастровый номер :		50:21:0010227:3462	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0010227:1240
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27815447			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3462	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27815447			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3462	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2489/2 от 17.02.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовитязи и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815407			
Кадастровый номер :		50:21:0010227:3463	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-28
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 095:031-2877/A2/88
Адрес:	Московская область, Ленинский р-н, г Видное, ул Березовая, д 3, пом 88
Площадь:	13.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	46899.6

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815407			
Кадастровый номер :		50:21:0010227:3463	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0010227:1240
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(вид в выписке из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815407			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3463	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид в выписке из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815407			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3463	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2486/2 от 17.02.2016	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815489			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3465	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-28
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 095:031-2877/А.2/90
Адрес:	Московская область, Ленинский р-н, г Видное, ул Березовая, д 3, пом 90
Площадь:	13.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	46899.6

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815489			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3465	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0010227:1240
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815489			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3465	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27815489			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3465	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2482/2 от 17.02.2016	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(из объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815520	
Кадастровый номер:	50:21:0010227:3469
Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-28
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 095:031-2877/А2/93
Адрес:	Московская область, Ленинский р-н, г Видное, ул Барзосвая, д 3, пом 93
Площадь:	12.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	45149.61

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(из объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815520	
Кадастровый номер:	50:21:0010227:3469
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0010227:1240
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов : __	Всего листов выписки : __
12.09.2017 № 99/2017/27815620			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3469	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов : __	Всего листов выписки : __
12.09.2017 № 99/2017/27815620			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3469	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2479/2 от 17.02.2016		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризнавания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815551			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3467	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-06-28
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 095:031-2877/А2/92
Адрес:	Московская область, Ленинский р-н, г Видное, ул Березовая, д 3, пом 92
Площадь:	12.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	45149.61

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815551			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3467	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:21:0010227:1240
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного	данные отсутствуют
---	--------------------

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815551			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3467	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815551			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:3467	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2480/2 от 17.02.2016		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(см. в блоке информации)</small>	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
12.09.2017 № 99/2017/27815566	Всего разделов: ___
Кадастровый номер:	50:21:0010227:14124
Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-05-12
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-21/068/2009-172, Инвентарный номер: 095:031-2877/A2/89
Адрес:	Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Березовая, д. 3, пом. 89
Площадь:	13.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	424552.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

МП

Помещение	
<small>(см. в блоке информации)</small>	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
12.09.2017 № 99/2017/27815566	Всего разделов: ___
Кадастровый номер:	50:21:0010227:14124
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	

Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
<small>(лист в Едином государственном реестре недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815566			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14124	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(лист в Едином государственном реестре недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815566			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14124	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2484/2 от 17.02.2016	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд:	данные отсутствуют		

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
12.09.2017 № 99/2017/27815603	Всего разделов: ___
Кадастровый номер:	50:21:0010227:14339
Номер кадастрового квартала:	50:21:0010227
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-05-12
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-21/068/2009-178, Инвентарный номер: 095:031-2877/А2/95
Адрес:	Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Березовая, д.3, пом.95
Площадь:	12,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	408710,7

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
12.09.2017 № 99/2017/27815603	Всего разделов: ___
Кадастровый номер:	50:21:0010227:14339
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки : <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815603			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14339	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов : <u> </u>	Всего листов выписки : <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815603			
Кадастровый номер:		50:21:0010227:14339	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/021-50/021/008/2016-2474/2 от 17.02.2016	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27818648			
Кадастровый номер:		50:11:0010108:361	

Номер кадастрового квартала:	50:11:0010108
Дата присвоения кадастрового номера:	2017-04-28
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, город Красногорск, улица Народного Ополчения, д.2Б, корп.1-2Б, корп.2, помещение 10
Площадь:	112,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2960757,48

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27818648			
Кадастровый номер:		50:11:0010108:361	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0010108:21
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Князева Татьяна Абасовна №50-10-250, ГУП МО "МОБТИ" Красногорский филиал

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному типу жилых помещений специализированного жилищного	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(лист «Объект недвижимости»)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27818648			
Кадастровый номер:		50:11:0010108:361	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:11:0010108:21
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Князева Татьяна Абасовна №50-10-250, ГУП МО "МОВТИ" Красногорский филиал

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(лист «Объект недвижимости»)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27818648			
Кадастровый номер:		50:11:0010108:361	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814484			
Кадастровый номер:		77:04:0001001:9061	

Номер кадастрового квартала:	77:04:0001004
Дата присвоения кадастрового номера:	2014-02-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 53532, Инвентарный номер: 1891/4
Адрес:	г.Москва, ул.Солдатская, д.8, корп.1
Площадь:	392.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9580320.43

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.09.2017 № 99/2017/27814484			
Кадастровый номер:		77:04:0001001:9061	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001004:1006
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814484			
Кадастровый номер:		77:04:0001001:9061	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001004:1006
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814484			
Кадастровый номер:		77:04:0001001:9061	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки: ____
12.09.2017 № 99/2017/27814484			

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815783	
Кадастровый номер:	11:05:0201004:669
Номер кадастрового квартала:	11:05:0201004
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 11:05:01 01 470:34/3 : 420/Л2, Инвентарный номер: 420
Адрес:	Республика Коми, г. Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3
Площадь, м²:	40,8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание кузницы
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	217297,49
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815783	
Кадастровый номер:	11:05:0201004:669
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815783			
Кадастровый номер:		11:05:0201004:669	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
12.09.2017 № 99/2017/27815783			
Кадастровый номер:		11:05:0201004:669	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 11-11-01/142/2011-767 от 30.09.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:	24.09.2015
		номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/008/2015-5824/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.09.2015 по 15.08.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Яковлева Екатерина Сергеевна
	основание государственной регистрации:	Договор аренды с правом выкупа от 15.08.2015 №1928-ДА-01	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815830	
Кадастровый номер:	11:05:0201004:834
Номер кадастрового квартала:	11:05:0201004
Дата присвоения кадастрового номера:	31.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 11:05:01 01 081:0003:420-ЛЛ1, Инвентарный номер: 420
Адрес:	Республика Коми, г.Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3
Площадь, м²:	206.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	База УПТК. Здание мастерских
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2528118.41
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815830	
Кадастровый номер:	11:05:0201004:834
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815830	
Кадастровый номер:	11:05:0201004:834
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	Чебровская Александра Игоревна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
12.09.2017 № 99/2017/27815830	
Кадастровый номер:	11:05:0201004:834
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 11-11-01/142/2011-766 от 30.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	24.09.2015
номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/008/2015-5824/3
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.09.2015 по 15.08.2017



Республика Коми
Администрация
Эжвинского района
муниципального образования
городского округа
"Сыктывкар"

"Сыктывкар" кар кытшын
муниципальной юкбилн
Эжва районса администрация

ул.Славы, д.1, г.Сыктывкар, 167026,
факс/тел. 63-69-30
E-mail: ezhva@syktyvkar.komi.com

12 АЕК 2017 № 01-17/5528

На _____

Сопроводительное письмо

Между администрацией МО ГО «Сыктывкар» (от имени администрации МО ГО «Сыктывкар» действует администрация Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар») и ПАО «Банк Премьер Кредит» заключен договор аренды земельного участка №02/15-15 от 20.02.2015, согласно которому ПАО «Банк Премьер Кредит» передан в аренду земельный участок под кадастровым номером 11:05:0201004:104 площадью 1 521 кв.м, расположенный по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3, для обслуживания производственных зданий (базы УПТК, здание мастерских, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 206,6 кв.м, инв.№420, лит.ЛЛ1; здания кузницы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 40,8 кв.м, инв.№420, лит.Л2). Срок действия договора – до 20.02.2025. Договор был зарегистрирован Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Коми 29.04.2015.

В связи с обращением _____ собственника объектов недвижимости (пристройки подсобных и складских помещений, назначение: нежилое, общая площадь 103,7 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3, и навеса, назначение: сооружение, 1-этажный, общая площадь 151,8 кв.м, инв.№0420, адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3), расположенных на земельном участке под кадастровым номером 11:05:0201004:104 площадью 1 521 кв.м, переданного администрацией МО ГО «Сыктывкар» по договору аренды земельного участка №02/15-15 от 20.02.2015 ПАО «Банк Премьер Кредит» на основании п.п.1, 2, 6, 10 ст.39.20 Земельного кодекса РФ было подготовлено соглашение от 05.12.2017 о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка №02/15-15 от 20.02.2015.

Поясняем, что согласно п.10 ст.39.20 Земельного кодекса РФ размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 настоящей статьи, должен быть соразмерен долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

В связи с этим арендодателем был определен размер обязательства ПАО «Банк Премьер Кредит» и Я _____ по договору аренды земельного участка №02/15-15 от 20.02.2015 следующим образом:

214139/13
20.12.2017

Площадь земельного участка = 1 521 кв.м

Площадь всех объектов недвижимости на земельном участке = 40,8 кв.м + 206,6 кв.м + 151,8 кв.м + 103,7 кв.м = 502,9 кв.м

Площадь объектов недвижимости, находящихся в собственности = 103,7 кв.м + 151,8 кв.м = 255,5 кв.м

Площадь объектов недвижимости, находящихся в собственности ПАО «Банк Премьер Кредит» = 40,8 + 206,6 кв.м = 247,4 кв.м

Площадь земельного участка, необходимого для обслуживания объектов недвижимости, находящихся в собственности, = 1 521,0 кв.м / 502,9 кв.м x 255,5 кв.м = 773 кв.м.

Площадь земельного участка, необходимого для обслуживания объектов недвижимости, находящихся в собственности ПАО «Банк Премьер Кредит» = 1 521,0 кв.м / 502,9 кв.м x 247,4 кв.м = 748 кв.м.

На основании изложенного, направляем Вам:

1. Соглашение от 05.12.2017 о внесении изменений и дополнений в договор аренды земельного участка №02/15-15 от 20.02.2015 в 3 экземплярах;
2. Расчет (уточненный) ежегодной арендной платы за пользование земельным участком за период с 05.12.2017 по 31.12.2017 в 3 экземплярах;
3. Расчет (уточненный) ежегодной арендной платы за пользование земельным участком за период с 01.01.2017 по 04.12.2017 в 2 экземплярах.

Просим подписать указанные документы их возвратить в наш адрес для регистрации в Управлении Росреестра по Республике Коми (кроме 1 экз. расчета (уточненного) ежегодной арендной платы за пользование земельным участком за период с 01.01.2017 по 04.12.2017).

Руководитель администрации



А.Ю.Калинин

ИНН: 1102011300

ПАО "Банк Премьер Кредит"

телефон: (495) 785-20-20

Почтовый адрес: 127055, г. Москва, ул. Лесная, д.59/2

Почтовый адрес: 111250, г. Москва, г. Москва, ул. Солдатская, д.8/1

Приложение № 2 к договору

№ 02/15-15 от 20.02.2015 г.

на аренду земельного участка

РАСЧЕТ (уточненный)
ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ
по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, Эжвинский р-н, ш. Ухтинское, д.34/3
кадастровый номер 11:05:0201004:104
для обслуживания производственных зданий

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1. Земельный участок, кадастровый № 11:05:0201004:104		
2. Адрес: г. Сыктывкар, ш. Ухтинское, д. 34/3		
3. Площадь земельного участка	кв.м.	1521
4. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	2003309,1
5. Ставка арендной платы земельного участка в соответствии с постановлением Правительства Республики Коми от 01.03.2015 г. № 90 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов»		0,03
5.1. К – коэффициент, отражающий категорию арендатора (пункт 6.2)	коэф	1
5.2. К – коэффициент, отражающий уровень инфляции (пункт 9)	коэф.	01.01.2017: 1,04; 22.11.2016: 1,058
6. Сумма годовой арендной платы за земельный участок	руб.	66128,43
7. Сумма годовой арендной платы:	руб.	66 128,43
8. Сумма арендной платы в расчете на 2017 год (с 01.01.2017 по 04.12.2017):	руб.	61 236,74
в том числе по срокам уплаты:		
8.1. 25 марта 2017 года	руб.	16 305,64
8.2. 25 июня 2017 года	руб.	16 486,81
8.3. 25 сентября 2017 года	руб.	16 667,99
8.4. 25 декабря 2017 года	руб.	11 776,30

Реквизиты для перечисления арендной платы:

Р/с 40101810000000010004 УФК по Республике Коми (Администрация Эжвинского района МО ГО "Сыктывкар") Отделение НБ - Республики Коми, БИК 048702001, ИНН 1121010333, КПП 112101001, ОКТМО 87701000, КБК 92411105012040000120

Примечание: Расчет произведен в соответствии с Постановлением Правительства Республики Коми от 01.03.2015 г. № 90 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов».

Заместитель руководителя администрации Эжвинского района муниципального образования городского округа "Сыктывкар"



Е.В. Кокарева

Непраш Елена Александровна
(8212) 62-50-78

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми

Дата выдачи: "30" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Эжвинскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Коми Вязова В.А. "О передаче нереализованного имущества должника взыскателю" от 24.08.2011

• Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 24.08.2011

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Коми региональный банк "Ухтабанк", ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085, дата гос.регистрации: 05.02.1992, наименование регистрирующего органа: Центральный банк РФ, КПП: 110201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Коми, г.Ухта, ул.Октябрьская, 14

Вид права: Собственность

Объект права: Здание кузницы, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 40,8 кв. м, инв.№ 420, лит. Л2, адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3

Кадастровый (или условный) номер: 11:05:01 01 470:34/3:420/L12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 11-11-01/142/2011-767

Регистратор Подорова Т. А. 
МП. *Подорова*
(подпись)

11111 №829690



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016
№2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ",
ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:14275

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,9 кв. м, этаж цокольный,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное,
ул.Березовая, д.3, пом.96.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2472/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Кузнецова С. В.

50-50/021-50/021/008/2016-2472/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016 №2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:14339

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,9 кв. м, этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное, ул.Березовая, д.3, пом.95.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2474/2

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Кузнецова С. В.

50-50/021-50/021/008/2016-2474/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016 №2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:14424

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,9 кв. м, этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное, ул.Березовая, д.3, пом.94.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2478/2

Государственный регистратор


(подпись, М.П.)

Кузнецова С. В.

50-50/021-50/021/008/2016-2478/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕНСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016 №2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ", ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:3469

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,9 кв. м, этаж цокольный, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное, ул.Березовая, д.3, пом.93.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2479/2

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)

Кузнецова С. В.

50-50/021-50/021/008/2016-2479/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016
№2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ",
ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:3465

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м, этаж цокольный,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное,
ул.Березовая, д.3, пом.90.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2482/2

Государственный регистратор

Кузнецова С. В.

50-50/021-50/021/008/2016-2482/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016
№2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ",
ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:14124

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м, этаж цокольный
, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное,
ул.Березовая, д.3, пом.89.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2484/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Кузнецова С. В.

50-50/021-50/021/008/2016-2484/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016
№2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ",
ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:3463

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 13,4 кв. м, этаж цокольный,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное,
ул.Березовая, д.3, пом.88.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2486/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Кузнецова С. В.

50-50/021-50/021/008/2016-2486/2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 17.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016
№2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ",
ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:3462

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 14,6 кв. м, этаж цокольный,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное,
ул.Березовая, д.3, пом.87.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2489/2

Государственный регистратор


(подпись, м.п.)
50-50/021-50/021/008/2016-2489/2

Кузнецова С. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи:

19.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.01.2016
№2015/01-1

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ",
ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:3467

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 12,9 кв. м, этаж цокольный,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский район, г.Видное,
ул.Березовая, д.3, пом.92.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17"
февраля 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-2480/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
50-50/021-50/021/008/2016-2480/2

Кузнецова С. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 28.01.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015
№0728.ПР.03

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ",
ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0010227:3548

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 714,4 кв. м, этаж
цокольный, 1, 1 антресольный, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,
Ленинский район, г.Видное, ул.Березовая, д.3, пом.10.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
января 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/008/2016-361/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/021-50/021/008/2016-361/1



Рязанов Р. Р.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москвы

Дата выдачи: 25.02.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.12.2015 №0728.ПР.04

Субъект (субъекты) права: Публичное акционерное общество "Банк Премьер Кредит", ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:04:0001001:9061

Объект права: нежилые помещения, назначение: нежилое, площадь 392,4 кв.м., этаж: 1,2, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты 1, с 8 по 10, 10А, 11, 13, с 15 по 17, 19, 20, 23, 24; этаж 2, помещение I - комната 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Солдатская, д.8, корп.1.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" февраля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/004-77/004/292/2015-342/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

77-77/004-77/004/292/2015-342/2

Казвинцева А. В.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми

Дата выдачи: "30" сентября 2011 года

Документы-основания: • Постановление судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Эжвинскому району Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Коми Вязова В.А. "О передаче нереализованного имущества должника взыскателю" от 24.08.2011

• Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 24.08.2011

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество Коми региональный банк "Ухтабанк", ИНН: 1102011300, ОГРН: 1021100000085, дата гос.регистрации: 05.02.1992, наименование регистрирующего органа: Центральный банк РФ, КПП: 110201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Коми, г.Ухта, ул.Октябрьская, 14

Вид права: Собственность

Объект права: База УПТК. Здание мастерских, назначенна: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 206,6 кв. м, инв.№ 420, лит. ЛЛ1, адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, Ухтинское шоссе, 34/3

Кадастровый (или условный) номер: 11:05:01 01 081:0003:420\ЛЛ1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 11-11-01/142/2011-766

Регистратор Подорова Т. А. 
мп. Подорова
(подпись)

11111 №829689