

О Т Ч Е Т № ОЦ-248
об оценке стоимости недвижимого имущества

Дата проведения оценки : 07 июня 2024 г.

Дата составления отчета об оценке : 07 июня 2024 г.

Договор на оказание услуг об оценке № ОЦ-248 от 21.05.2024 г.

ЗАКАЗЧИК:

**Конкурсный управляющий
ООО “СПЕЦХИМ”
Евсюкова Анна Игоревна**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**частнопрактикующий оценщик
Соколов Пётр Николаевич**

г. Вологда, 2024 г.

Сопроводительное письмо.

На основании договора на оказание услуг № 248 от 21.05.2024 года Оценщиком Соколовым Петром Николаевичем (далее Оценщик) произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки :

- помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование отчета об оценке – для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи.

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации и изучения объектов. Развернутая характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты приведены в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты анализа, имеющейся в распоряжении Оценщика информации и проведенных расчетов позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки :

- помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.

с учетом округления, по мнению Оценщика, составляет:

- помещение, назначение : нежилое,
общая площадь 109,4 кв.м., цоколь,
расположенное по адресу: Московская
область, Ленинский район, г. Видное,
ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый
номер: 50:21:0010101:329.

**ИТОГО : 9 289 875 (девять миллионов
двести восемьдесят девять тысяч
восемьсот семьдесят пять рублей)**

Результаты проведенных расчетов приведены в отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нему на электронную почту romafalcon@yandex.ru.

Оценщик

Действительный член

Русского общества оценщиков



Соколов П.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ, ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	81
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЁТА	108
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	111

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объектом оценки является недвижимое имущество, правообладателем которого является Общество с ограниченной ответственностью "СпецХим", ИНН: 7715393320. Имущество не находится в залоге.

Краткое изложение основных фактов и выводов представлено в таблице ниже

Общая информация идентифицирующая объект оценки	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.
Состав объекта оценки	Объект оценки : Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.
Местоположение объекта оценки	Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3.
Порядковый номер отчета об оценке	Отчет об оценке № ОЦ-248 от 07 июня 2024 г.
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг об оценке № ОЦ-248 от 21 мая 2024 г.
Собственник оцениваемого имущества	Общество с ограниченной ответственностью "СпецХим", ИНН: 7715393320, ОГРН: 1037715076321.
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Установление рыночной стоимости Объекта оценки.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Оценщику не известны.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании. Если вид стоимости не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО II, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. Рыночная стоимость. Согласно ст. 1.3 Федерального Закона N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

	под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объекты оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Балансовая стоимость	В документации, предоставленной Заказчиком балансовая стоимость объекта оценки отсутствует.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость; - оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценке подлежит только указанный объект оценки. 2. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. 3. Оценщик не рассчитывает интервал, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ИТОГО (округленно), руб.	
9 289 875 (девять миллионов двести восемьдесят девять тысяч восемьсот семьдесят пять рублей)	

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ, руб.,

	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.	Обоснованно не применялся	9 289 875	Обоснованно не применялся

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
 - содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
 - оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
 - вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) : СПОД РОО 01-01-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С; СПОД РОО 01-03-2022 утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С; СПОД РОО 01-04-2022 утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С; СПОД РОО 01-05-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28; СПОД РОО 01-06-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28; образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
 - никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик

Действительный член

Русского общества оценщиков



Соколов П.Н.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.

Местоположение объекта оценки	Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3.
Оцениваемые права	Право собственности на объект оценки.
Существующие ограничения права	Отсутствуют
Вид стоимости	Рыночная. Согласно ст. 13 Федерального Закона N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объекты 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 объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи.
Допущения, на которых должна основываться оценка	ДОПУЩЕНИЯ Во избежание двусмысленного толкования результатов оценщиком в процессе оценки приняты необходимые допущения, связанные с владением и распоряжением имуществом. Выводы оценщика о величине стоимости объектов оценки ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, осмотр объекта не проводился, техническое состояние принято, как хорошее для объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты перейдут из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость объектов оценки. Информация, использованная оценщиком при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Если какая-либо информация или допущения, на которых основываются выводы о стоимости объектов оценки, окажутся впоследствии неверными, то величина стоимости также может оказаться неверной и должна быть пересмотрена. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Базой оценки является рыночная стоимость в трактовке статьи 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Данный термин, трактуемый указанным выше законом, как «наиболее вероятная цена», полученная расчётным путём, не учитывает расходы по реализации объекта оценки (в т.ч. издержки покупателя), а также уплату налогов, возникающих при продаже имущества, поскольку данные налоги являются атрибутом сделки с имуществом. ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

	На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточно объективных данных о сделках купли-продажи аналогов, поэтому к работе он принял цены предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. При отсутствии в свободном доступе информации о ценах сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение». ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В соответствующем разделе отчёта указаны источники информации, использованной в процессе оценки. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания источников. ТИТУЛ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ВЛАДЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ Информация о титуле объектов оценки, правах владения и распоряжения предоставлена заказчиком. Оценщик не проверял предоставленную документацию на предмет подлинности и соответствия законодательству, т.к. это не входит в его обязанности по договору. Оценщик исходил из достоверности всех предоставленных заказчиком документов и информации, отражение в отчёте содержания которых соответствует пониманию оценщиком данных материалов. Оценщик не проводил толкования правоустанавливающей документации, т.к. этот вопрос является компетенцией юридической службы заказчика. При отсутствии у оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что: объект оценки имеет легальный правовой статус, свободный от обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчёте. Объект оценки создан и эксплуатируется в соответствии со всеми необходимыми для данного варианта эксплуатации условиями, нормами, стандартами и разрешениями. Региональные, федеральные, ведомственные и отраслевые программы (социальные, инвестиционные, экономические) не влияют на величину стоимости объектов оценки. Состояние и эксплуатация объекта оценки соответствует всем требованиям законодательства, включая противопожарные и санитарно-гигиенические нормы и требования безопасности. Права на объекты при соответствующих обстоятельствах могут быть реализованы собственником без ограничений. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ Представленный отчёт предназначен для использования заказчиком в целях, указанных в настоящем документе. Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, а также иные представители исполнителя не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда. Результаты проведения оценки объектов оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оценщик не рассчитывает интервал, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки в соответствии с заданием на оценку.
Дата оценки	07.06.2024 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объектов оценки:	21-22.05.2024 г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	21.05- 07.06.2024 г.
Состав и объем документов и материалов,	В настоящем отчете для определения количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы следующие правоустанавливающие и информационные документы:

предоставленны х заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.11.2023 г. № КУВИ-001 /2023-265748122. 2. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу № А40-165159/23-119-308Б от 14 февраля 2024 г. <i>Источник : данные Заказчика.</i>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны выше.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Заказчик	Конкурсный управляющий ООО "СПЕЦХИМ" Евсюкова Анна Игоревна (ИНН 332501678408, член САУ «СРО «ДЕЛО», регистрационный номер в государственном реестре арбитражных управляющих № 21145, адрес для направления корреспонденции: 600901, г. Владимир, мкр. Юрьево, а/я 91).
Оценщик	Частнопрактикующий оценщик Соколов Пётр Николаевич Паспорт: серия 19 19 № 230493, выдан УМВД России по Вологодской области, дата выдачи 04.05.2019 г. ОГРНИП 314352515700072, дата присвоения 06.06.2014. Член саморегулируемой Ассоциации «Русское общество оценщиков», находящейся по адресу: 105066, город Москва, 1-ый Басманный переулок, дом 2А, офис 5, телефон (8-495) 267-26-67, 267-46-02, Включен в реестр членов РОО 27 июня 2014 года за регистрационным номером 009031. Имеет диплом о профессиональной переподготовке № 352400626654, выданный федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования “Вологодская государственная молочнохозяйственная академия имени Н.В. Верещагина” 27 мая 2014 года . Сертификат об участии в семинаре на тему “Оценочная (стоимостная) судебная экспертиза для потребителей: взаимодействие с экспертами и анализ заключений” от 11 сентября 2018 года. Стаж работы в оценочной деятельности – с июня 2014 года. Ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в Страховом ПАО “ИНГОССТРАХ”, Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр. 2 на сумму 3 000 000 рублей, страховой полис № 433-701-073115/23 от 18.06.2023 года со сроком действия с 18.06.2023 г. по 17.06.2024 г. включительно. Телефон 8-911-504-10-86, адрес эл. почты: romafalcon@yandex.ru.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ОЦЕНЩИКА :

Настоящим, Оценщик Соколов Петр Николаевич, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Соколов Петр Николаевич, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Соколов Петр Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При проведении оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщик не проводил ее проверки.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Количественные и качественные характеристики установлены по данным соответствующих документов, предоставленных заказчиком, специальных измерений оценщиком не производилось.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта оценки и их использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Не предусмотренное в отчете изменение самих объектов и их окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного исследования.
7. Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие использования третьими сторонами результатов отчета об оценке. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему контракту.
8. Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
9. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.
10. Ни полностью, ни частично настоящий отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться, кроме случаев, указанных в договоре на проведение оценки.
11. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
12. Расчеты в рамках проведения оценки объектов осуществлялись специалистами с использованием программы Microsoft® Excel (10.2701.2625). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей. Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки в соответствии с заданием на оценку.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. [Федеральный стандарт оценки \(ФСО\) № 7 «Оценка недвижимости»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 9 «Оценка для целей залога»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; [ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»](#), утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных [программой](#) разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - [ФСО VI](#).

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) : СПОД РОО 01-01-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С; СПОД РОО 01-03-2022 утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С; СПОД РОО 01-04-2022 утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С; СПОД РОО 01-05-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28; СПОД РОО 01-06-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28.

Обоснование применения стандартов Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

СТАТУС ОЦЕНЩИКА

Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объектов оценки оценщик не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав. Оценщик не имел интереса в объектах оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета. Оценщик не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНЩИКА

Оценщик выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, имеет надлежащее образование в области оценочной деятельности, обладает необходимой компетенцией, квалификацией и опытом для проведения оценки объектов оценки.

НАСТОЯЩИМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО

Факты, изложенные в отчете, являются достоверными и точными, насколько они известны оценщику. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал оценщику профессиональной помощи в подготовке отчета.

ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЁТА

Согласно Ст. 12 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

6. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

6.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Движимое имущество — любая вещь (включая деньги и ценные бумаги), не отнесённая законом к недвижимости.

К недвижимости относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Российское законодательство относит к недвижимости также: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

При отнесении вещей к категории движимых (либо недвижимых), используют два критерия:

1. **материальный** — степень связи вещей с землёй;
2. **юридический** — отнесение вещей к разряду недвижимых, независимо от связи с землёй.

По *материальному критерию* — движимой является вещь, не имеющая прочной связи с землёй.

По *юридическому критерию* — движимой является вещь, перенос которой возможен без нанесения несоразмерного ущерба для её назначения, а также вещь прямо не определяемая законом как недвижимость.

Для отнесения вещи к категории движимых, она должна удовлетворять обоим критериям, в противном случае, такая вещь будет считаться недвижимой.

В данном отчёте оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.

6.1.2. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Обязательные термины и определения, используемые в отчёте:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определённую на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта

оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих

интересах;

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

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного

подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

6.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- одна сторона 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 в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждение к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

6.2. ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включила в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных

служб, сотрудниками предприятий по продаже аналогичных объектов. Был проведен также анализ цен предложения на рынке аналогичных объектов.

Применения подходов к оценке объекта: для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющиеся стандартами.

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

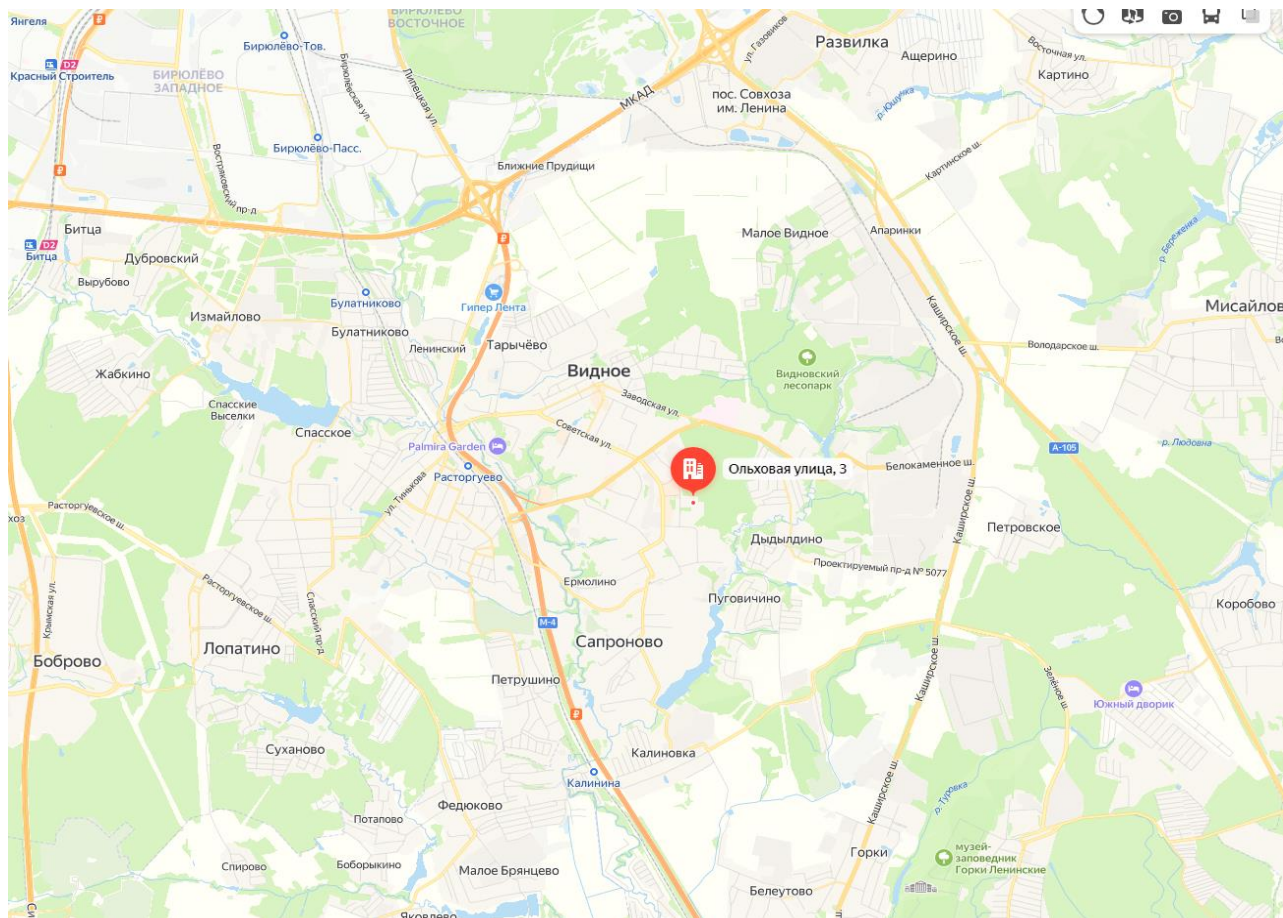
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

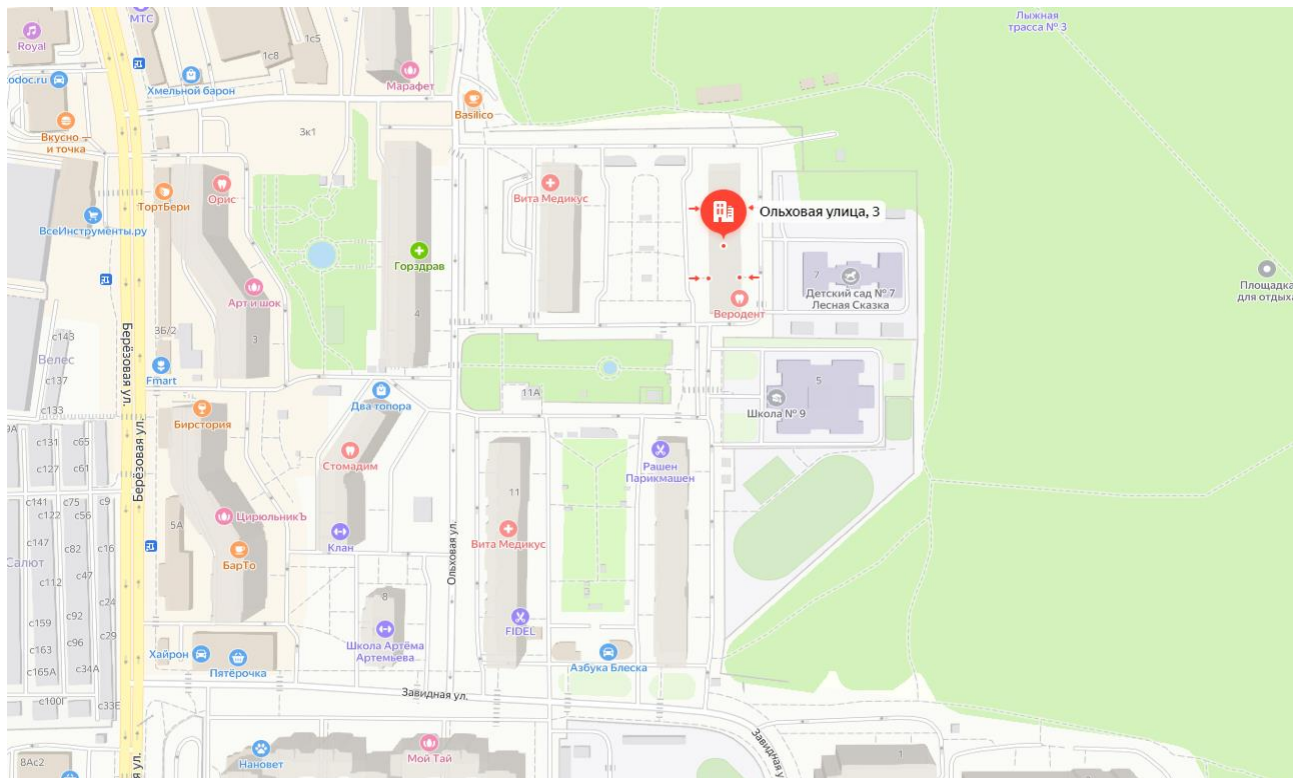
Характеристика местоположения объекта оценки .

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местонахождение объекта оценки	Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3.
Транспортная доступность	Муниципальные автодороги
Обеспеченность транспортом	Автобусы, троллейбус, такси, личный транспорт.
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	В настоящем отчете для определения количественных и качественных характеристик параметров объекта оценки были использованы следующие правоустанавливающие и информационные документы: 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.11.2023 г. № КУВИ-001 /2023-265748122. 2. Решение Арбитражного суда города Москвы по Делу № А40-165159/23-119-308Б от 14 февраля 2024 г. Документы, предоставлены заказчиком, к отчету прикладываются их копии. <i>Источник : данные Заказчика.</i>
Правовой статус объекта оценки	Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности», п. 1, 2, 3: 1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или 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.

Описание местонахождения объекта оценки.

Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.

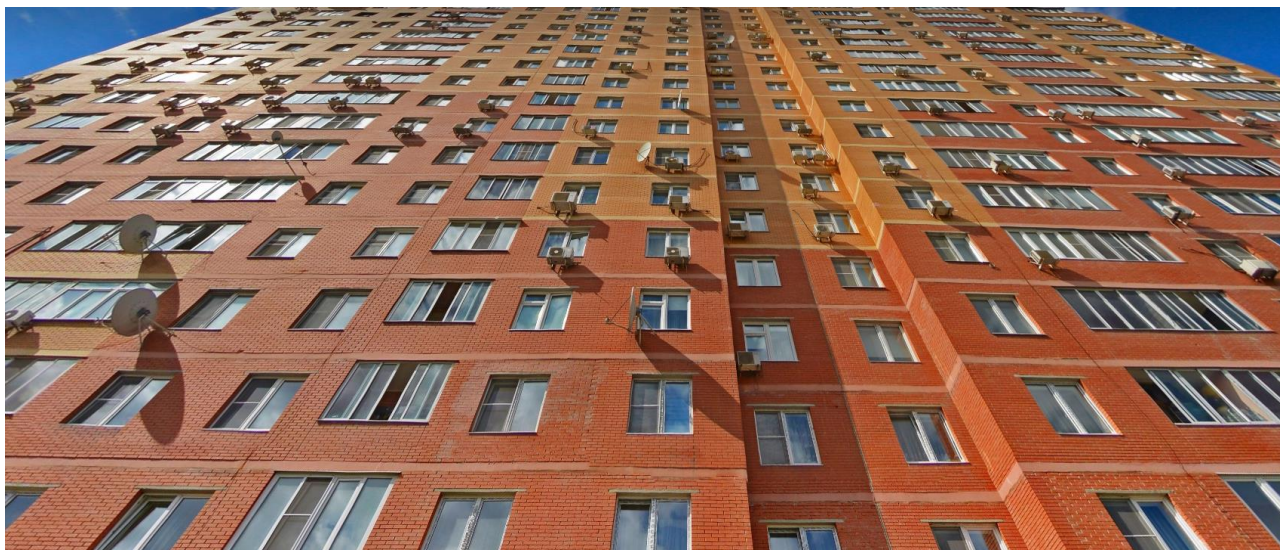




Источник :

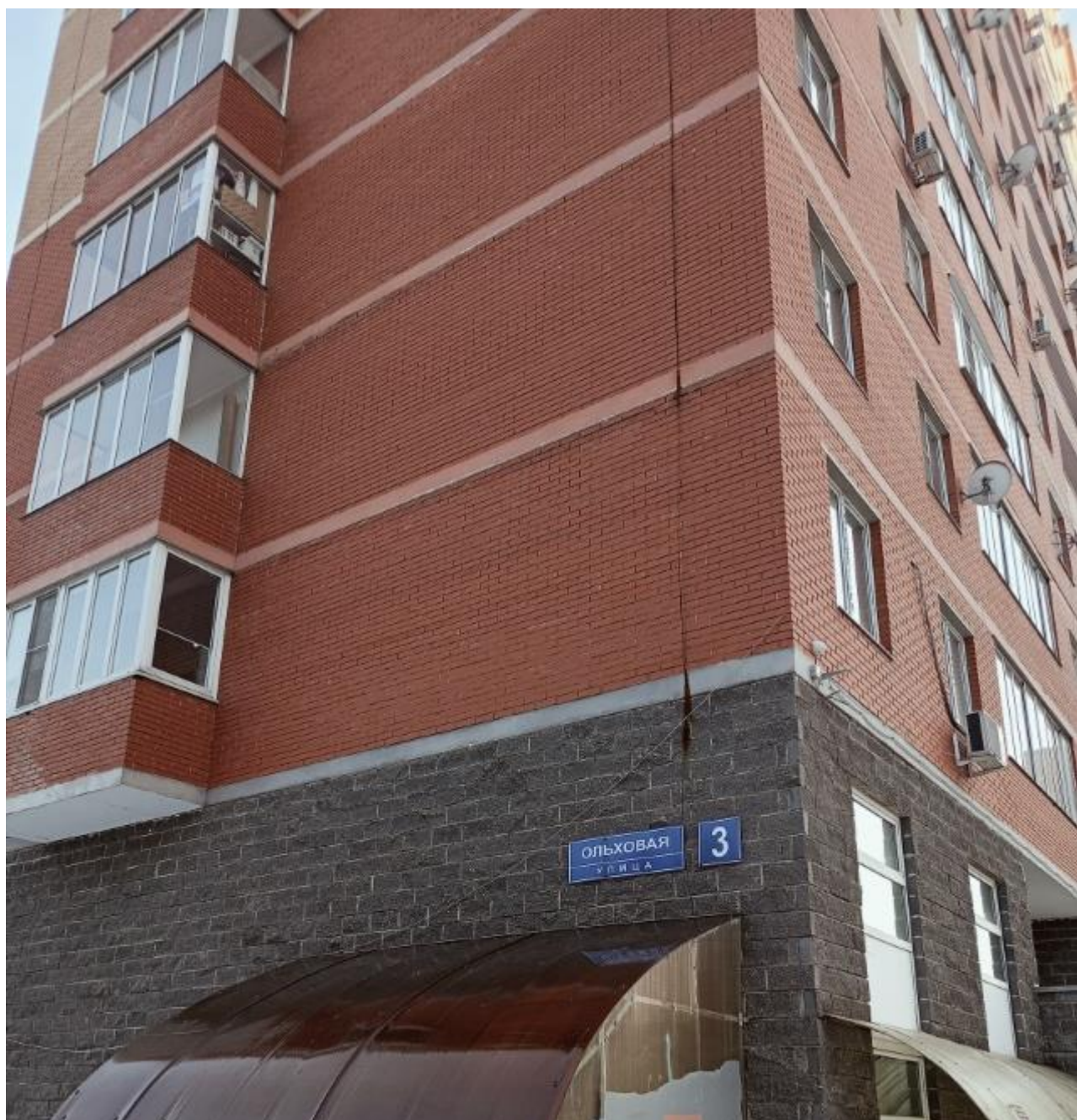
https://yandex.ru/maps/10719/vidnoe/house/olkhovaya_ulitsa_3/Z04YcQVITUUBQFtvfXl1dXlmYQ=/?ll=37.725330%2C55.544080&z=17.24





Источник:

https://yandex.ru/maps/10719/vidnoe/house/olkhovaya_ulitsa_3/Z04YcQVITUUBQFtvfXl1dXlmYQ==/panorama/?ll=37.725406%2C55.544556&panorama%5Bdirection%5D=271.810578%2C54.750072&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=37.725744%2C55.544570&panorama%5Bspan%5D=105.625003%2C60.000000&tab=panorama&z=17























Видное — город в Московской области России (до 1965 года — рабочий посёлок).

Административный центр Ленинского городского округа. Ранее был центром Ленинского (Ульяновского) района. Один из городов-спутников Москвы.

В 2006 году занял первое место в конкурсе «Самый благоустроенный город России» среди населённых пунктов с населением менее 100 000 человек.

Промышленные предприятия:

- АО «Московский коксогазовый завод» (АО «Москокс»). С 2006 года — в структуре компании «Мечел» (литейный кокс, бензол, каменноугольная смола, жидкий аммиак, кислород, азот, моющие средства, стальная сетка, электролит).
 - Комбинат «Гипсобетон» (гипс, сборные ЖБК, стеновые материалы).
 - MEGA-GROUP (аренда площадей) бывший ВЗ ГИАП — НИИ азотной промышленности.
 - ООО «МЕГАПАК» (слабоалкогольные и безалкогольные напитки).
 - ООО «Видновский бетонный завод».
- Автобусное сообщение по Видному (маршруты 2, 3, 6, 7, 8) с Москвой (маршруты 364, 379, 471, 489, 1019, 1020, 1039, 1040, 1042) и ближайшими поселениями (маршруты 10, 24, 27, 29, 35, 44, 59).
 - Имеется внутригородское троллейбусное сообщение (4 маршрута, на 1 января 2023 года, в парке 21 машина). С момента открытия троллейбуса и до 2021 года Видное являлось самым маленьким по численности населения городом России, в котором действует троллейбус (не считая Алушты). С 2021 года, этот «титул» принадлежит городу Ленинск-Кузнецкий.
 - По окраине города проходит участок Московской железной дороги Павелецкого направления с остановочным пунктом Расторгуево.
 - Вдоль железной дороги проходит федеральная автомобильная дорога М4 «Дон».

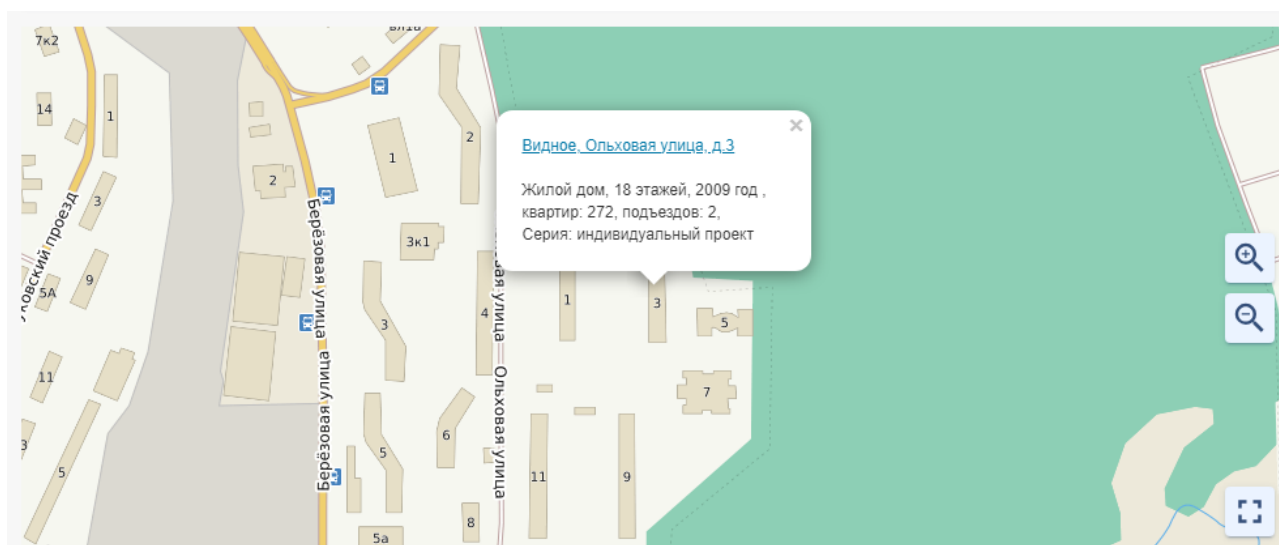
Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Видное>

Объект оценки находится в жилом многоквартирном доме :

Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права	"СПЕЦХИМ" (ОГРН: 1037715076321, ИНН: 7715393320)
Наличие обременений	Отсутствуют
Тип здания, где расположены помещения	Многokвартирный жилой дом
Использование	На момент проведения оценки эксплуатируется
Концепция здания	18-этажное здание, цоколь
Наименование конструктивных элементов помещения	Описание конструктивных элементов
Материал несущих стен	монолитные
Перекрытия	железобетонные
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Высокая плотность застройки. В районе расположения Объекта оценки хорошо развита инфраструктура
Окружающая застройка	жилые дома и общественные здания
Интенсивность пешеходных потоков	высокая
Коммуникации (помещение расположено в подвале жилого многоквартирного дома, подключено к инженерным системам, которые имеются внутри здания : электроснабжение, отопление)	нежилое помещение подключено к электросети, нежилое помещение подключено к центральному отоплению (осуществлена разводка труб для теплоносителя .

Жилая площадь	16569 м²	Проживает	555 человек
Нежилая площадь	1430 м²	Этажей всего	18
Перекрытия	Железобетонные	Подъездов	2
Каркас	Монолитный	Лифтов в подъезде	2
Износ дома	9%	Мусоропровод	Есть
Назначение	Жилой дом	Управляющая компания	ООО «Управляющая компания ДЭЗ №6»
Тип дома	Многоквартирный дом	Состояние	Исправный
Квартир	272	Средства на капремонт	На счете оператора
Нежилых помещений	15	Код ФИАС	1953DB33-B684-4836-80F5-025FC18AB206



Источник : https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=198274

8. АНАЛИЗ РЫНКА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Март 2024 года



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+4,2% г/г** после **+7,6% г/г** в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте **+4,0%**. С исключением сезонного и календарного¹ факторов темп роста ВВП в марте составил **+0,1% м/м SA**, как и месяцем ранее.

Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+5,4% г/г**.

2. Индекс **промышленного производства** в марте сохранил рост: **+4,0% г/г** после **+8,5% г/г** месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили **+4,7%** после **+6,3%** месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на **+0,1% м/м SA** после **+1,3% м/м SA** в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил **+5,6% г/г** – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. **Обрабатывающая промышленность** в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: **+6,0% г/г** после **+13,5% г/г** месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: **+11,6%** после **+11,5%**. С устранением сезонного фактора рост производства составил **+0,4% м/м SA** после **+1,5% м/м SA** в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил **+8,8% г/г**.

4. Рост **добывающего сектора** в марте составил **+0,4% г/г** после **+2,1% г/г** в феврале. Прирост добычи **угля** практически не изменился относительно предыдущего месяца (**+5,3% г/г** после **+5,4% г/г**). Также продолжился рост добычи металлических руд (**+2,0% г/г** после **+4,9% г/г**). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила **-3,3%** после **-1,3%** месяцем ранее. С устранением сезонности в марте **-0,3% м/м SA** после **+1,1% м/м SA**.

¹ В марте 2024 года было на 1 рабочий день меньше, чем в марте 2023 года.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил **+1,1% г/г**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил **+1,9% г/г** после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности **+8,0%** после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на **+3,5 % г/г**.

6. Объём оптовой торговли в марте вырос на **+9,4% г/г** (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности **-3,1%** (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на **+11,7% г/г**.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на **+2,5% г/г** после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на **+4,6%** после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на **+1,2% г/г**.

По предварительным данным Росстата, в марте производство **мяса** увеличилось на **+1,4% г/г** (+5,5% г/г в феврале), **молока** – на **+1,3% г/г** (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила **-0,3% г/г** после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: **-3,8%** (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на **+0,8% г/г**.

9. Потребительская активность¹ продолжает демонстрировать высокие темпы роста.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на **+9,0% г/г** в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на **+8,1%** после +5,8%). С исключением сезонности рост на **+0,4% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года рост составил **+9,0% г/г**.

Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – **+11,1% г/г** в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности **+7,1%** после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на **+0,6% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на **+10,5% г/г**.

¹ В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с января 2023 года в среднем на +1,2 п.п. и +1,4 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Платные услуги населению в марте выросли на **+4,0% г/г** после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности **+8,7%** после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте **-0,1% м/м SA**. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил **+5,8% г/г**, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост **оборота общественного питания** в марте составил **+4,1% г/г** после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до **+23,2%** после +19,1%). С исключением сезонного фактора: **-0,4% м/м SA**. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на **+4,6% г/г**, несмотря на высокую базу прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила **7,72% г/г** после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила **7,82% г/г** (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на **2,33%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до **+14,6% г/г** после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по **промышленности** в марте – **+19,1% г/г** после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже **2,7%** от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) **в номинальном выражении** ускорился до **+19,3% г/г** после +16,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** до **+10,8% г/г** после +8,5% г/г, а её размер составил **78 432 рубля**.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам I квартала 2024 года составил **+5,9% г/г** (+10,4% к уровню двухлетней давности). **Реальные располагаемые доходы** выросли на **+5,8% г/г** (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), **доходы от социальных выплат** +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и **предпринимательской деятельности** +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП¹	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 ²	7,6 ²	7,2 ²	10,0 ²	11,7 ²	10,0 ²	-2,8 ²	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 ²	8,5 ²	8,0 ²	11,7 ²	14,0 ²	11,2 ²	-5,5 ²	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 ²	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 ²	1,6 ²	13,9 ²	10,5 ²	12,4 ²	19,9 ²	13,9 ²	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 ³	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 ⁴	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975 ⁴	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 ⁴	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 ²	6,9 ²	6,0 ²	4,7 ²	4,2 ²	4,0 ²	5,9 ²	-1,2 ²	2,7 ²	9,2 ²
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 ²	7,0 ²	5,5 ²	3,3 ²	7,3 ²	4,5 ²	7,4 ²	-1,7 ²	4,0 ²	8,9 ²
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
SA	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы² Уточнение данных³ В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года⁴ Январь-февраль 2024 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлургические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

Источник : o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf

8.2. Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в городе Видное на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Предприятия Ленинского городского округа за десять месяцев 2023 года произвели и отгрузили товаров, выполнили работ и услуг на сумму свыше 107 млрд рублей. Рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 118%.

За период с января по октябрь 2023 года наблюдался значительный рост объема отгрузки в городском округе Ленинский. Основной вклад в этот рост внесли операции с недвижимостью, которые увеличились в 3,6 раза. Также наблюдался значительный рост в сфере логистики в 2,6 раза и в обрабатывающих производствах, где объемы выросли на 4,9%.

По результатам анализа данных, стало известно, что объем розничной торговли в округе превысил 103 миллиарда рублей за указанный период, что является ростом на 8,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Бизнес-сектор также продемонстрировал положительную динамику. Прибыль крупных и средних предприятий округа увеличилась на 13,3% по сравнению с сопоставимым периодом 2022 года, достигнув 37,6 миллиарда рублей.

Рынок труда городского округа Ленинский также показывает положительные изменения. Среднемесячная начисленная заработная плата за январь–сентябрь текущего года составила 97,4 тысячи рублей, что представляет рост на 110,8% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.

Источник : <https://vidnoe-24.ru/rost-soczialno-ekonomicheskikh-pokazatelej-zafiksirovan-v-leninskom-gorodskom-okruge/>

Вывод и прогноз : в такой ситуации относительно перспектив российского рынка с большой долей вероятности можно утверждать, что:

- усиление экономических санкций в отношении России с 2014 года привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции.

- стимулирующая политика, направленная на повышение внутреннего спроса, позволяет частично компенсировать негативный эффект, связанный со снижением доступа к внешнему финансированию и общей уверенности бизнеса. Для средне- и долгосрочного развития ключевыми должны стать рост финансирования инфраструктуры, развитие человеческого капитала, общая доступность ресурсов для инвестиций, что позволит повысить конкурентоспособность экономики.

Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Другие, низкоактивные региональные рынки более инерционны, поэтому продолжают некоторое снижение до стабилизации общеэкономической обстановки.

0%25B5%2B%25D0%25BE%25D1%2584%25D0%25B8%25D1%2581%25D0%25BD%25D0%25BE%2B%25D1%2582%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25B3%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%25D0%25B5%2B%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25B6%25D0%25B8%25D0%25BB%25D1%258B%25D1%2585%2B%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25BC%25D0%25B5%25D1%2589%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B9%2B%25D0%25B2%2B%25D0%25B6%25D0%25B8%25D0%25BB%25D1%258B%25D1%2585%2B%25D0%25B4%25D0%25BE%25D0%25BC%25D0%25B0%25D1%2585%26url%3Dhttps%253A%2F%2Fwww.admkud.ru%2Ffkr%2F26.pdf%26lr%3D192%26mime%3Dpdf%26l10n%3Dru%26sign%3D95e1100c7d8ca71c1a5dd7b2a51506b5%26keyno%3D0%26nosw%3D1

Учитывая указанные факты, а также планировочные решения, объект оценки можно отнести к офисно-торговой недвижимости.

8.4. Анализ рынка недвижимости .

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилой недвижимости).

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Характеристика рынка совершенной и несовершенной конкуренции

<i>Рынок совершенной конкуренции</i>	<i>Рынок несовершенной конкуренции</i>
1. Однородные и делимые товары	1. Не стандартизированные товары, т.к. каждый объект уникален
2. Большое число участников, что делает невозможным влияние каждого из них на уровень цен	2. Ограниченное число участников, что обусловлено условиями финансирования и сложными юридическими правами, характерными для каждого объекта
3. Полная, достоверная и доступная для всех участников информация	3. Сложно получить достоверную, своевременную и полную информацию о сделках
4. Централизованное ведение сделок	4. Децентрализованные торги
5. Низкие операционные расходы	5. Высокие операционные издержки

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;

- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

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

Рынок офисно-торговой недвижимости города Видное развивается. При выборе подходящего объекта, потребителя все больше интересуют такие моменты как наличие охраны, отопление, инфраструктура, год постройки объекта, его техническое состояние. Это говорит о том, что требования к качеству возросли. Основными ценообразующими факторами на сегодняшний день являются: местоположение объекта, состояние его внутренней отделки, объемно-планировочные решения, расположение в помещении.

Анализ рынка офисно-торговой недвижимости города Видное проведен на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет-ресурсах.

В зависимости от района, площади, технического состояния офисно-торговой недвижимости цены очень сильно разнятся, из-за геополитических процессов и ситуации с COVID-19 на момент оценки наблюдается сильная волатильность цен на недвижимость.

По результатам проведенного анализа, можно сделать вывод, что рынок продаж офисно-торговой недвижимости имеет место.

АНАЛИЗ РЫНКА ПРОДАЖ НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№ об/ан	Адрес нежилой недвижимости, площадь, кв.м., материал стен	Юридические права	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 м.кв., руб.	Источник информации (см. приложение)
1	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 388, 350 кв.м., кирпич	Собственность	38450204	109858	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_350_m_3900990948
2	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 1/2, 13 кв.м., кирпич	Собственность	2600000	200000	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_13_m_3697977322
3	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2А/1, 30 кв.м., панели, сталь	Собственность	5000000	166667	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_30_m_3154327794
4	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2, 450 кв.м., монолит	Собственность	48000000	106667	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_450_m_2479927150

5	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 11, 212 кв.м., кирпич	Собственность	148500000	87264	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_biznesa_avtomoyku_avtoservis_vidnoe_3190340475
6	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9, 66,8 кв.м., монолит	Собственность	14000000	209581	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66.8_m_3213200007
7	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9, площадь: 293,2 м2, монолит	Собственность	32000000	109141	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/office_293.2_m_4290266551
8	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5, площадь 93,7 кв.м., монолит	Собственность	9300000	99253	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.7_m_3533037140
9	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5, площадь 39,7 кв.м., монолит	Собственность	4073000	102594	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_39.7_m_3772509532
10	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ермолинская ул., 7, площадью 101 кв.м., железобетон	Собственность	20900000	206931	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_101_m_3568929344

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_3900990948

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 350 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном
сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ Польза     Мои объявления



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 350 м²

38 450 204 ₽ ▾

109 858 ₽ за м²

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 931 666-31-26

Написать сообщение

● Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Замоскворечье

Компания

На Авито с апреля 2013 🏆

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

О помещении

Вход: со двора

Высота потолков: 4 м

Общая площадь: 350 м²

Отделка: офисная

Этаж: 2

Тип сделки: продажа

38 450 204 Р ▾

109 858 Р за м²

8 931 666-31-26

Написать сообщение

Онлайн

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Замоскворечье

Компания

На Авито с апреля 2013 🏆

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 388

[Скрыть карту ^](#)

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 388

[Скрыть карту ^](#)**38 450 204 Р** ▾

109 858 Р за м²

8 931 666-31-26

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Замоскворечье](#)

Компания

На Авито с апреля 2013 🏆

[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Описание

==ЛОТ 213741 ==Арендный бизнес, показатели: МАП (месячный арендный поток) 380000руб. ГАП 4560000 руб. Привлекательное Предприятие: автомойка 4 поста, кафе, сауна, 2 кабинета. Также включены 2 гаража - один под шиномонтаж, другой с оборудованием от роботизированной автомойки. Земля и здание находятся в собственности. Существует постоянный поток клиентов, что делает это предложение еще более привлекательным. Расположение в центре города Видное удобно для доступа. Состояние помещения основное, но есть возможности для улучшений. Назначение помещения может быть различным - от автомойки и сауны до свободного использования. Здание отдельно стоящее, так что есть свобода в распоряжении. Идеальный вариант для инвесторов или предпринимателей, кто готов вложить в успешный бизнес. . Помещение сдается под:Автомойка, Сауна, Готовый бизнес, Свободное назначение,

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

№ 3900990948 · 15 мая в 18:35 · 777 просмотров (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_13_m_3697977322

www.avito.ru Свободного назначения, 13 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито
Зиты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кataloги Польза     Мои объявления



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 13 м²

♡ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

2 600 000 ₽

200 000 ₽ за м²

8 905 570-63-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[sergei](#)

Компания

На Авито с ноября 2013

Завершено 73 объявления

Реквизиты проверены

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 13 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт, можно
увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

2 600 000 Р ▾

200 000 Р за м²

8 905 570-63-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

sergei

Компания

На Авито с ноября 2013

Завершено 73 объявления

Реквизиты проверены

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 1/2

[Скрыть карту](#) ^



Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 1/2

[Скрыть карту ^](#)**2 600 000 ₽** ▾

200 000 ₽ за м²

8 905 570-63-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[sergei](#)

Компания

На Авито с ноября 2013

Завершено 73 объявления

[Реквизиты проверены](#)

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Сергей

Описание

Комната 13 кв.м (возможность увеличение площади) все центральные коммуникации. Не доля. можно несколько комнат объединить. Или продать целиком этаж 100-120 кв.м. Торг уместен при покупке 2-х и более помещений. Можно как бизнес ГАБ. Сданы все комнаты в аренду кроме одной. Готовый арендный бизнес. Апартаменты. Гостиница. продажа бизнеса.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3697977322 · 20 мая в 11:43 · 1086 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_30_m_3154327794

www.avito.ru

Торговая площадь, 30 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито

нели сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги ▾Польза

Мои объявления

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 30 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 905 570-63-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

sergei

Компания

На Авито с ноября 2013

Завершено 73 объявления

Реквизиты проверены

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сергей

Только на Авито

Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 30 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 20 кВт, можно
увеличить

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

5 000 000 ₽ ▾

166 667 ₽ за м²

8 905 570-63-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

📍 Проходимость объекта

📍 Возможные конкуренты

📍 Пешая доступность

📍 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[sergei](#)

Компания

На Авито с ноября 2013

Завершено 73 объявления

[Реквизиты проверены](#)

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Сергей

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2А/1

[Скрыть карту ^](#)



айты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)**5 000 000 ₽** ▾

166 667 ₽ за м²

8 905 570-63-26

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

sergei

Компания

На Авито с ноября 2013

Завершено 73 объявления

Реквизиты проверены

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей**Описание**

Продам действующий бизнес (земельный участок со строением) все участки в собственности, центр города. Все сети центральные вкл. воду, центр. канализация, электричество. Первая линия. стоянка, асфальт. Все помещения сданы в аренду .30 кв.м (можно объединить .60-240 кв.м). Срочно. Возможен бартер на стройматериалы (бетон, асфальт, пеноблок, лес,) работы по строительству и отделке. Возможен обмен на технику УРАЛы, КАМАЗы, УАЗы буханка, квадрокоптеры, определители и подаватели БПЛА. Оплата нал, б/нал. Возможна продажа с арендаторами.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 20

Удалённость от дороги: первая линия

№ 3154327794 · 17 мая в 12:58 · 1581 просмотр (+19 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_450_m_2479927150

www.avito.ru

Продам торговое помещение, 450 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги ▾Польза

Мои объявления

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продам торговое помещение, 450 м²

48 000 000 ₽ ▾
106 667 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 616-47-73

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty
Компания
На Авито с октября 2014 🏆
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Malinaproperty



О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 450 м²

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

48 000 000 Р ▾

106 667 Р за м²

8 958 616-47-73

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2

[Скрыть карту](#) ^

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014 🏆

[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Malinaproperty

Описание

Продажа торгового помещения 450 м² с арендаторами в г. Видное, Ольховая ул, д.2 (30 минут транспортом от метро Царицыно).

Первый этаж 225 м², второй этаж 225 м², открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 40 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Стиль парк, фитнес-клуб, супермаркет Лента, супермаркет Перекресток.

Арендаторы:

1. Винный магазин, долгосрочный договор на 5 лет

2. Салон красоты Марафет, договор на 10 лет.

Общий месячный арендный поток 360 000 рублей, коммунальные платежи оплачивают арендаторы. Окупаемость - 11,1 лет.

Стоимость продажи 48 млн. рублей. Без комиссии.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

48 000 000 Р ▾

106 667 Р за м²

8 958 616-47-73

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014 🏆

Документы проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Malinaproperty

№ 2479927150 · 26 апреля в 17:12 · 1024 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_biznesa_avtomoyku_avtoserwis_vidnoe_3190340475

www.avito.ru

Продажа бизнеса автомойку, автосервис, Видное в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Ав

ель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги ▾Польза

Мои объявления

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Продажа бизнеса автомойку, автосервис, Видное

18 500 000 ₽ ▾
87 264 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





8 980 257-12-18

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Апекс Недвижимость - недвижимость от собственника

Компания

На Авито с января 2013 🏡

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей Федорович

О помещении

Вход: с улицы

Этаж: подвальный

Общая площадь: 212 м²

Тип сделки: продажа

18 500 000 Р ▾

87 264 Р за м²

8 980 257-12-18

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🔒 Проходимость объекта

🔒 Возможные конкуренты

🔒 Пешая доступность

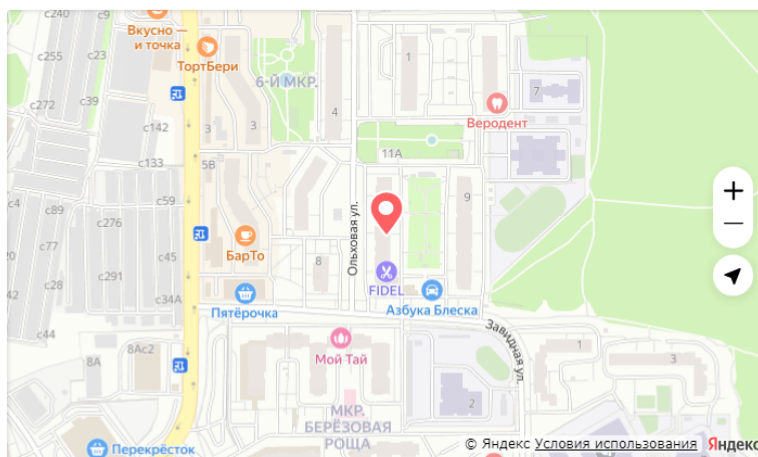
🔒 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 11

[Скрыть карту](#) ^**Алекс Недвижимость - недвижимость от собственника**

Компания

На Авито с января 2013 🏆

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сергей Федорович

Описание

Лот №605904 Без Комиссии от Собственника! 🔥 Продажа бизнеса автомойку, автосервис, Видное Каширское шоссе в административном здании.

Продаётся готовый арендный бизнес, помещение свободного назначения площадью 211.5 м2 с отдельным входом в центре густонаселённого жилого района в подвале отдельно стоящего 1-этажного административного здания. Арендатор - автомастерская/шиномонтаж/автомойка, МАП - 175 000 руб., ДДА на 5 лет, индексация 5%. Возможность круглосуточного режима работы, 3 больших поста с залом ожидания, открытая планировка, потолки 3,5 м, эл. мощность 50 кВт.

Помещение можно использовать под: Шиномонтаж, Автосервис, СТО

В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

📞 **Конт. лицо: Сергей Федорович, доб. 307, ЛОТ №605904**

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: нет

№ 3190340475 · 1 мая в 09:34 · 690 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

18 500 000 Р ▾

87 264 Р за м²

8 980 257-12-18

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Апекс Недвижимость -
недвижимость от собственника



Компания

На Авито с января 2013 🏡

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сергей Федорович

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_66.8_m_3213200007

www.avito.ru Свободного назначения, 66.8 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито
анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ Польза     Мои объявления



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 66.8 м²

♥ Добавить в избранное

⚙ Сравнить

📌 Добавить заметку

14 000 000 ₽ ▾

209 581 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

агентство недвижимости
профессиональный риэлтор

Компания

На Авито с июля 2014 🏡

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Профессиональный риэлтор



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 66.8 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

14 000 000 Р ✓

209 581 Р за м²

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

агентство недвижимости
профессиональный риэлтор

Компания

На Авито с июля 2014 🏆

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Профессиональный риэлтор

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

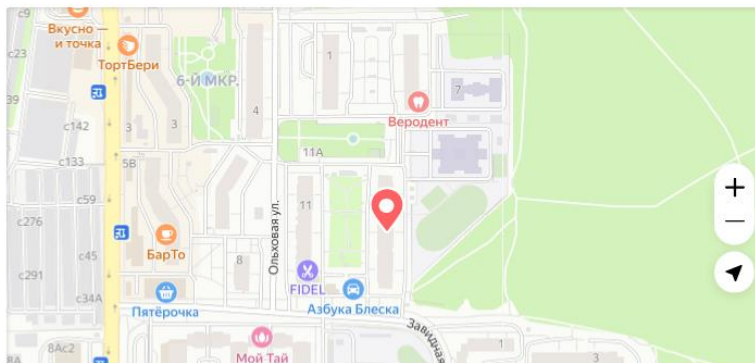
[Купить отчёт у партнёра](#)

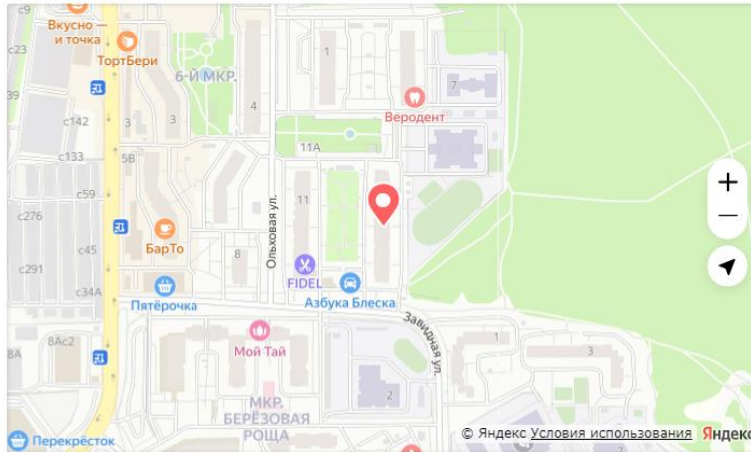
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9

[Скрыть карту ^](#)



**14 000 000 ₽** ▾

209 581 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xxагентство недвижимости
профессиональный риэлтор

Компания

На Авито с июля 2014 🌟

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Профессиональный риэлтор

Описание

Павел. ЛОТ: 127. Продается нежилое офисное помещение в городе Видное, **площадью: 66,8 м, из общей: 110,6 м. состоящее из трех изолированных кабинетов, санузел в помещении, высота потолка 2.70 м.,** имеется принудительная вытяжка, заведено 15 киловатт электрической мощности. Помещение с косметическим ремонтом с отдельным входом, расположенное на цокольном этаже. **По документам:** ДКП, один собственник.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 100

№ 3213200007 · 21 мая в 19:38 · 518 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_293.2_m_4290266551

www.avito.ru

Офис, 293.2 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито

нелз сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявления

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 293.2 м²

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



8 967 527-56-26

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий

Частное лицо

На Авито с января 2023

Завершено 4 объявления

Документы проверены

Эковклад: -387 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О помещении

Общая площадь: 293.2 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

32 000 000 Р ✓

109 141 Р за м²

8 967 527-56-26

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

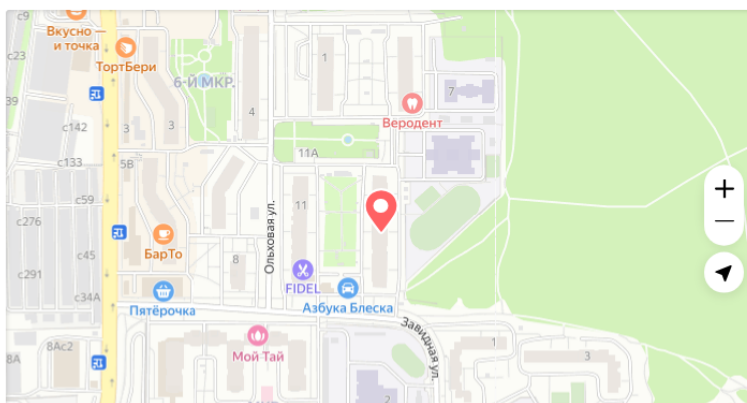
Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9

[Скрыть карту ^](#)**Юрий**

Частное лицо

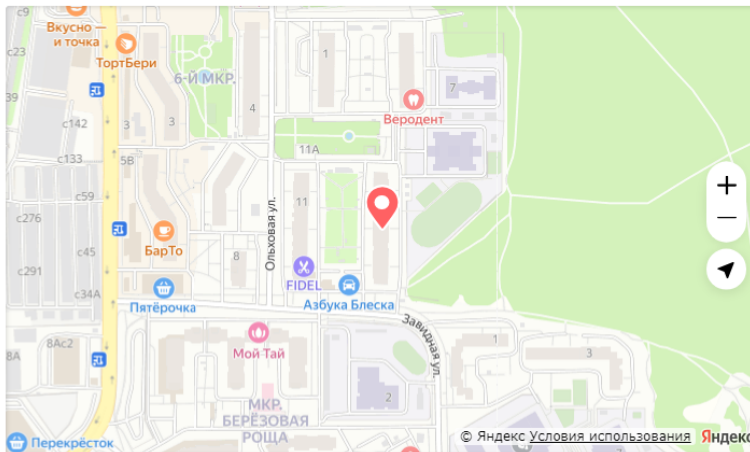
На Авито с января 2023

Завершено 4 объявления

[Документы проверены](#)[Эковклад: ~387 кг CO₂](#)

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**32 000 000 ₽** ▾

109 141 ₽ за м²

8 967 527-56-26

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий

Частное лицо

На Авито с января 2023

Завершено 4 объявления

Документы проверены

Эковклад: -387 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продам готовый арендный бизнес - нежилое помещение площадью 293,2 м², 2 этажа, кабинетная планировка. Окупаемость 9 лет. Ежегодная индексация 10%. 12 офисных помещений, все сданы в аренду. Очень востребованные помещения небольшой площадью, быстрая сдача помещений. Электрическая мощность 28 кВт, прямой договор с Мосэнергосбыт. В помещении имеются действующие пожарная сигнализация, оповещение о пожаре, противопожарный водопровод, кондиционирование, домофоны. Собственник физлицо. Торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 4290266551 · 28 апреля в 18:56 · 364 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.7_m_3533037140

www.avito.ru Свободного назначения, 93.7 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито
анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 93.7 м²

9 300 000 ₽

99 253 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

агентство недвижимости
профессиональный риэлтор

Компания

На Авито с июля 2014

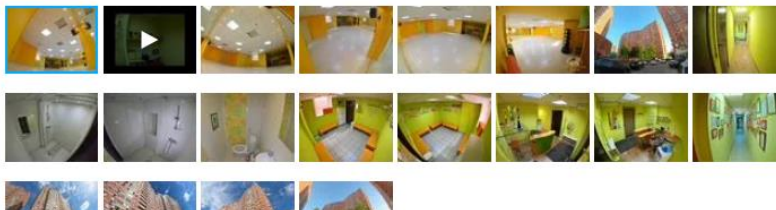
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Профессиональный риэлтор



неть сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 93.7 м²

Этаж: подвальный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

9 300 000 ₽ ▾

99 253 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

[агентство недвижимости](#)
[профессиональный риэлтор](#)

Компания

На Авито с июля 2014 🏆

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

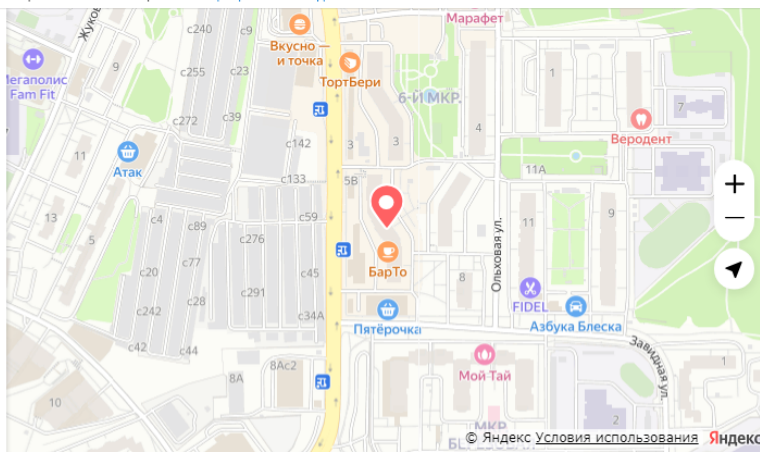
Контактное лицо

Профессиональный риэлтор

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5

[Скрыть карту ^](#)



9 300 000 ₪ ▾

99 253 Р за м²

Показать телефон
8 xxx xxx-xx-xx

агентство недвижимости
профессиональный риэлтор



Компания

На Авито с июля 2014 🏆

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Профессиональный риэлтор

Описание

ЛОТ: Павел 782. Продажа помещения **общей площадью: 93.7 м., открытой планировки, санузел, душевая кабина, раздевалка, зона ресепшен, кондиционер, вытяжка, электрическая мощность: 15 киловатт, высота потолка 2.70 м.,** Помещение находится в цокольном этаже 18 этажного жилого дома. Отдельный вход. **По документам:** ДКП от 2007 года, один собственник, свободная продажа.

Оздании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 50

№ 3533037140 · 21 мая в 15:44 · 674 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39.7_m_3772509532

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 39.7 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Ав
нели сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ Польза

♥️ 🔔 💬 🛒 Мои объявления



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 39.7 м²

4 073 000 ₽ ▾

102 594 ₽ за м²

♥️ Добавить в избранное

⚙️ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 915 470-79-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Самолет ПЛЮС

САМО
ПЛЮС

Компания
На Авито с августа 2013 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кузнецов Ростислав

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 39.7 м²

Тип сделки: продажа

4 073 000 Р ▾

102 594 Р за м²

8 915 470-79-63

[Написать сообщение](#)

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🏠 Проходимость объекта

🏠 Возможные конкуренты

🏠 Пешая доступность

🏠 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

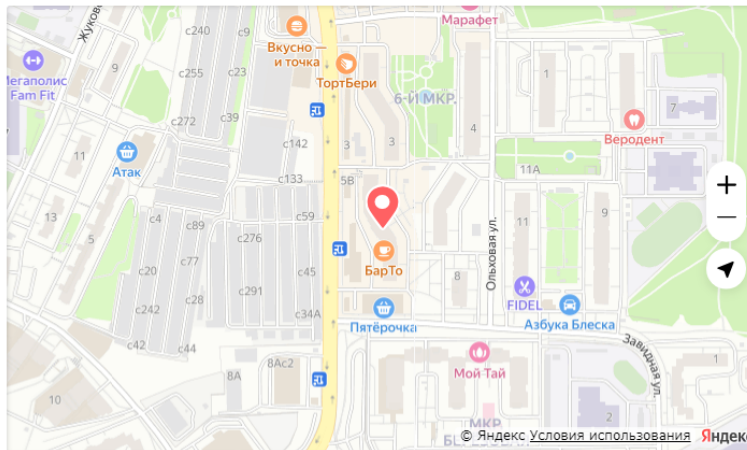
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Самолет ПЛЮСКомпания
На Авито с августа 2013 🏆[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Кузнецов Ростислав

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5

[Скрыть карту](#) ^

Описание

Нет одобренной ипотеки? Свяжитесь с нами, мы подберем для вас программу на выгодных условиях в одном из банков партнеров.

Предлагается к продаже **просторное помещение свободного назначения**, занимающего цокольный этаж в привлекательном районе города Видное, в прекрасной локации и рядом с основной инфраструктурой города.

Описание:

— Улица с отличной насыщенностью пешеходного и автомобильного трафика, рядом с остановками общественного транспорта. Помещение с хорошим ремонтом. Мощность 15 кВт. Подробности по телефону.

Звоните! Делайте УДАЧНЫЙ ВЫБОР, а мы Вам в этом поможем.

Агентство недвижимости Самолет Плюс-Видное. Официальный отдел продаж новостроек Москвы и МО ГК «Самолёт».

«ООО «Самолет Плюс» (ОГРН 1067746757704) оказывает консультационные услуги по подбору программы кредитования, подходящей по условиям и требованиям к Клиенту, как к заемщику и к приобретаемому им объекту недвижимости. Конкретные условия зависят от банка, программы кредитования и иных требований.»

Лот №781005

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

4 073 000 Р

102 594 Р за м²

8 915 470-79-63

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Самолет ПЛЮС

САМОЛЕТ
ПЛЮС

Компания

На Авито с августа 2013 🏡

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Кузнецов Ростислав

№ 3772509532 · 5 мая в 17:13 · 1092 просмотра (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_101_m_3568929344

www.avito.ru

Торговая площадь, 101 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито

ель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталоги ▾Польза

Мои объявления

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Торговая площадь, 101 м²

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

8 985 677-05-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Василий
Компания
На Авито с ноября 2015

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 101 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

20 900 000 Р



206 931 Р за м²

8 985 677-05-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

 Проходимость объекта

 Возможные конкуренты

 Пешая доступность

 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Василий

Компания

На Авито с ноября 2015

B

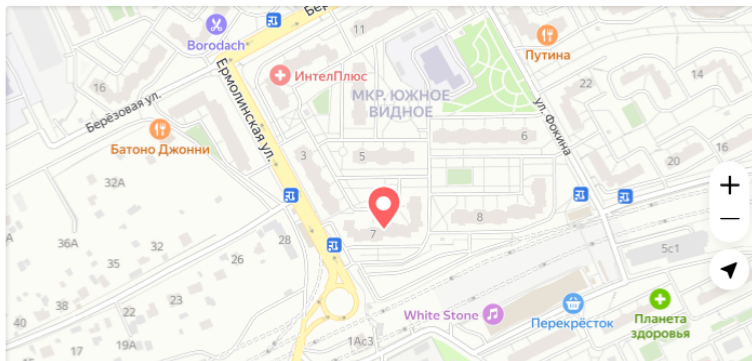
9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ермолинская ул., 7

[Скрыть карту](#) ^



Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ермолинская ул., 7

Скрыть карту ^



20 900 000 ₽

206 931 ₽ за м²

8 985 677-05-15

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Василий

Компания

На Авито с ноября 2015

B

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продам помещение в новом ЖК на 1 этаже.

Хорошая проходимость.

Арендатор- «Вайлдберрис»

Арендная плата- 200 000 руб.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удалённость от дороги: первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 3568929344 · 15 мая в 14:30 · 388 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Отбор объектов-аналогов для оценки нежилой офисно-торговой недвижимости объекта оценки.

Таким образом, цена предложения за 1 кв.м нежилых помещений, выставленных на продажу в городе Видное за период апрель – май 2024 года варьируется от 87264 до 209581 рублей при площади от 13 до 450 кв.м. и имеет колебания в зависимости от площади, материала стен и отделки.

В соответствии с ФСО 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Объекты № 1, 2 исключаем, так как помещения представляют из себя автомойку с офисными помещениями, потребуются дополнительные существенные корректировки, повлияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Объект № 3, исключаем, так как он у него материал несущих стен панели и стальной каркас, потребуются дополнительные существенные корректировки, повлияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Объект № 10, исключаем, так как у него расположение ближе к центру, чем у объекта оценки, сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик, потребуется дополнительная существенная корректировка, повлияющая на рыночную стоимость объекта оценки.

Объект № 5, исключаем, так как он является административным зданием из кирпича – пристройкой к жилому дому, потребуются дополнительные существенные корректировки, повлияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Объект № 6, исключаем, так как он занимает верхний ценовой диапазон с дизайнерским ремонтом, потребуются дополнительные существенные корректировки, повлияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

Из представленной выборки наиболее близки к объекту оценки по основным ценообразующим факторам, таким как «назначение», «местоположение», «строительная характеристика» объекты №№ 4,7,8,9. Данные объекты принимаются в качестве аналогов под номерами № 1,2,3,4 соответственно, требующих внесения минимального количества достоверных корректировок.

В сложившейся ситуации нестабильности мирового и российского рынков недвижимости цена, указанная продавцом, в условиях заключения договора снижается от 0 до 20% (торг, по данным агентств недвижимости г. Москвы) в зависимости от срока экспозиции нежилой недвижимости. Период экспозиции в таких условиях может составлять от 1 года до 3 лет. Изучив и проанализировав рынок нежилой недвижимости в городе Видное на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что информации об объектах-аналогах является достаточной, на рынке недвижимости, в период, предшествующий дате оценки, присутствует достаточное количество предложений и сделок по объектам. Расчет с использованием данных объектов позволит составить объективное суждение о рыночной стоимости объекта оценки.

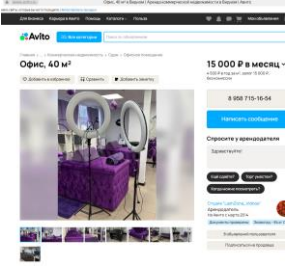
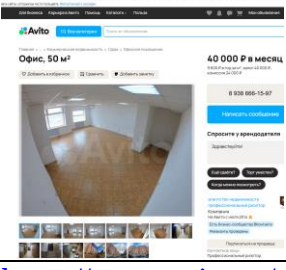
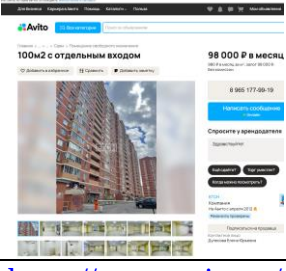
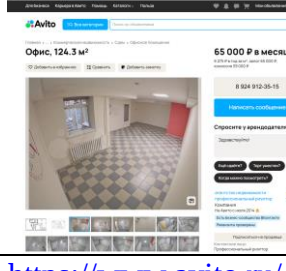
Объектом оценки является нежилое помещение, офисно-торговая недвижимость, расположенная в городе Видное.

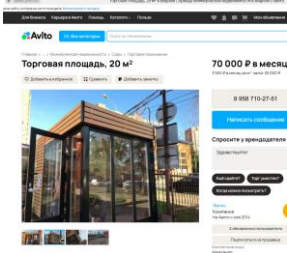
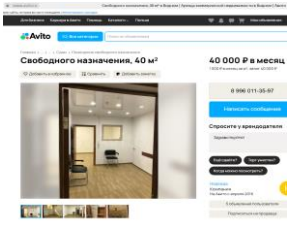
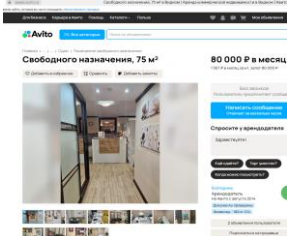
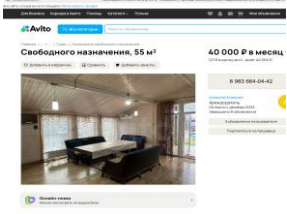
Сегментом рынка, к которому относится объект оценки, является рынок офисно-торговой недвижимости.

Ценовой диапазон продаж на подобную нежилую недвижимость, выбранную в качестве объектов - аналогов по состоянию на дату оценки составил от 99253 до 109141 рублей за 1 кв.м. Средняя стоимость продаж 1 кв. м. нежилой офисно-торговой недвижимости для объектов-аналогов на дату оценки находится на уровне – 104414 рублей.

АНАЛИЗ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№ об/ан	Адрес нежилых помещений офисно-торговой недвижимости, площадь, кв.м.,	Юридические права	Цена предложения, руб. в месяц	Цена предложения за 1 м.кв., руб. в месяц	Источник информации (см. приложение)
1	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2, 40 кв.м.	Собственность	15000	375	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_40_m_3966168201

					
2	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2, 50 кв.м.	Собственность	40000	800	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_50_m_3117331779 
3	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 4, 100 кв.м	Собственность	98000	980	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/100m2_s_otdelnym_vhodom_3531445269 
4	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9, 124,3 кв.м	Собственность	65000	523	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_124.3_m_865014695 
5	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 1с8, 20 кв.м	Собственность	70000	3500	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_20

					m 3972447783 
6	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 3, 40 кв.м	Собственность	40000	1000	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2212191033 
7	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 3, 75 кв.м	Собственность	80000	1067	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_3950707412 
8	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 9, 55 кв.м.	Собственность	40000	727	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55_m_3850652277 

Таким образом, цена предложения аренды за 1 кв.м офисно-торговой недвижимости, выставленных в городе Видное за период апрель-май 2024 года варьируется от 375 до 3500 рублей при площади от 20 до 124,3 кв.м. и имеет колебания в зависимости от местоположения, площади и состояния отделки.

По результатам проведенного анализа можно сделать вывод, что рынок аренды офисно-торговой недвижимости, выставленной в городе Видное на дату оценки развит, однако при расчете рыночной стоимости методами доходного подхода используются данные о степени загрузке сдаваемых помещений и величине операционных расходов по их содержанию. Подобные данные не представлены ни Заказчиком, ни в открытых источниках информации, также из-за геополитических процессов, ситуации с COVID-19 и нестабильности рубля на момент оценки наблюдается сильная волатильность цен на аренду недвижимости, поэтому расчет ожиданий доходов от обладания объектами оценки может быть недостоверен. Оценщик принял решение отказаться от доходного подхода.

8.5. Анализ наиболее эффективного использования.

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объектов недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию:

КРИТЕРИИ СООТВЕТСТВИЯ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наименование критерия	Ранг предпочтений с позиции потенциального инвестора
Максимальная прибыльность	1
Физическая возможность	2
Экономическая целесообразность	3
Соответствие нормам прав	4

Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его эксплуатация в тех торгово-офисных функциях, которые он выполняет на данный момент.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объектов оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Получение Оценщиком задания на оценку от Заказчика;
2. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимого имущества;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
4. Расчёт стоимости объектов оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
5. Определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
6. Составление и написание Отчета об оценке.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Расчет стоимости улучшений

Затратный подход, отражает фактические затраты на строительство объектов недвижимости плюс затраты на приобретение земельного участка и его подготовку к строительству.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки объектом аналогичной полезности, с учетом настоящего износа объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит **принцип замещения**, согласно которому инвестор (покупатель) не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта. Стоимость объекта недвижимости будет равна восстановительной стоимости объекта за вычетом его износа.

Алгоритм процедуры оценки обычно включает следующие шаги:

- расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, расчет восстановительной стоимости объекта недвижимости;
- расчет накопленного износа объекта оценки;
- уменьшение восстановительной стоимости объекта на сумму накопленного износа для получения остаточной стоимости объекта;
- расчет права аренды (собственности) на земельный участок;
- суммирование остаточной стоимости объекта и стоимости земельного участка.

В затратном подходе в качестве базы для расчетов могут использоваться два вида стоимости: стоимость восстановления или стоимость замещения.

Стоимость восстановления - (затраты на полное восстановление) определяет расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный (функциональный) износ, что и у объекта оценки.

Стоимость замещения- (затраты на полное замещение) определяет расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном, планировкой.

С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна

именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами. Однако на практике более широкое распространение получило определение стоимости восстановления, поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным к постройке новым.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта на момент оценки под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Стоимость недвижимости по ЗП равна полной стоимости восстановления или замещения минус износ, плюс стоимость земельного участка (как свободного):

$С_{нед} = С_{стр} - И + С_{з.у.}$

Полная стоимость восстановления или полная восстановительная стоимость (ПВС) - это стоимость строительства в текущих ценах полной копии оцениваемого объекта с использованием таких же строительных материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (со всеми недостатками).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 226 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;
- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п. 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

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

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже объектов-аналогов за определенный период времени метод сравнения продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость объекта на конкретном рынке. В данном отчете расчет рыночной стоимости производится с применением описанного выше метода.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его продажи.

Подход с точки зрения дохода основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Доходный подход используется при определении:

- **инвестиционной стоимости**, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта;

- **рыночной стоимости**.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);

- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;

- способность учитывать конкурентные колебания;

- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Метод прямой капитализации доходов используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула для расчета имеет следующий вид:

$$C = NOY / R_k$$

или $C = \text{ЧОД} / \text{Коэффициент капитализации}$,

Где C – стоимость объекта недвижимости

R_k – коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. В данном отчёте доходный подход реализован через метод прямой капитализации годового дохода, поэтому прогнозный период определён продолжительностью один год.

2. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию, требует:

- а) тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представляемой заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости в ретроспективном периоде;
- б) изучение текущего состояния рынка недвижимости и динамика изменения его основных характеристик;
- в) прогноз доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

Для расчета стоимости объекта оценки оценщик применил метод прямой капитализации.

Расчет чистого операционного дохода от объекта оценки за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы

Расчет чистого операционного дохода ЧОД от сдачи объекта оценки в аренду осуществляется на основе рыночных арендных ставок за производственно-складские помещения на дату оценки.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного назначения. Было проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки для производственно-складских помещений, которые являлись сопоставимыми с оцениваемыми объектами. Данное исследование включало интервью с владельцами коммерческой недвижимости, предпринимателями.

Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем стоит аренда на рынке самого дешевого объекта аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемых объектов с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно сданы в аренду или предложены к аренде, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной арендной ставки оцениваемых объектов недвижимости выступает ставка, которую заплатит на свободном рынке типичный арендатор за аналогичный по качеству и полезности объект.

При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Выводы по использованию подходов оценки для нежилого помещения

Подход	Применение подхода/отказ	Обоснование
Затратный	Отказ	Согласно п.24в ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т.к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Рыночная стоимость объектов нежилой недвижимости в наибольшей степени зависит от места расположения объекта, от соотношения спроса и предложения на данный тип недвижимости, чем от строительных затрат. Учитывая, что оцениваемые нежилые помещения не являются объектами специального назначения, не являются отдельно стоящими зданиями, а также высокий уровень развития рынка продажи нежилой недвижимости, затратный подход не использовался для расчета рыночной стоимости Объектов оценки.
Сравнительный	Применение	Оценщик провел анализ рынка продаж нежилых помещений, расположенных в городе Видное, расположенных рядом с объектом оценки и пришёл к выводу, что рынок продаж подобной недвижимости достаточно развит и представлен предложениями. Оценщик провел интервьюирование продавцов, работающих в данном сегменте рынка. Из представленных предложений, Оценщик выбрал наиболее отвечающие рыночным данным, и использовал для расчета

		рыночной стоимости сравнительный подход.
Доходный	Отказ	Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки, как совокупности будущих доходов от его использования. Доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи помещений в аренду). При расчете рыночной стоимости методами доходного подхода используются данные о степени загрузке сдаваемых помещений и величине операционных расходов по их содержанию. Подобные данные не представлены ни Заказчиком, ни в открытых источниках информации, из-за геополитических процессов и ситуации с COVID-19 на момент оценки наблюдается сильная волатильность цен аренды на недвижимость и неясные перспективы ведения бизнесов, поэтому расчет ожиданий доходов от обладания объектами оценки может быть недостоверен. Оценщик принял решение отказаться от доходного подхода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки нежилого помещения сравнительным подходом.

Сравнительный (рыночный) подход – это способ определения рыночной стоимости объекта недвижимости, исходя из данных о недавних сделках с недвижимостью. Он основан на прямом сравнении объекта недвижимости с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Основой применения этого подхода является *принцип замещения*, по которому при наличии на свободном и конкурентном рынке объектов недвижимости, сходных по своим характеристикам, рациональный покупатель не заплатит за конкретную недвижимость больше, чем ему обойдется приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего такой же полезностью, качеством и назначением.

Метод сравнения продаж - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

В данном отчёте используется метод прямого сравнения продаж. Он предполагает следующую последовательность действий:

сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт) :

Оценщиком был изучен рынок нежилой недвижимости городе Видное, предложения в средствах массовой информации. В качестве источников информации были приняты материалы интернет сайтов: <https://www.avito.ru/>, для определения стоимости нежилых помещений была отобрана ценовая информация по действующим предложениям по объектам-аналогам.

Количественные и качественные характеристики отобранных аналогов в сравнении с Объектом оценки приведены в таблице:

Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329.

Характеристики	Ед изм	Объект оценки	Объекты аналоги			
		Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, кадастровый номер: 50:21:0010101: 329.	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес (местоположение)		Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д.	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5

		3, пом. 6,				
Источник информации			https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_450_m_2479927150	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_293.2_m_4290266551	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.7_m_3533037140	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39.7_m_3772509532
Цена предложения/продажи	руб		48000000	32000000	9300000	4073000
Площадь помещения	кв.м	109,4	450	293,2	93,7	39,7
Цена предложения/продажи	руб./кв.м		106667	109141	99253	102594
Функциональное назначение		нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения
Имущественные права		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения		июнь 2024 (вторичный рынок)	апрель 2024 (вторичный рынок)	апрель 2024 (вторичный рынок)	май 2024 (вторичный рынок)	май 2024 (вторичный рынок)
Строительная характеристика		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Состояние отделки		без отделки	с отделкой (требуется косметического ремонта)	с отделкой (требуется косметического ремонта)	с отделкой (требуется косметического ремонта)	с отделкой (требуется косметического ремонта)
Форма реализации		продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
Наличие инженерных коммуникаций		электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление
Наличие мебели		нет	нет	нет	нет	нет
Этаж расположения		цоколь	1	1	цоколь	цоколь
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры		Высокая плотность застройки. В районе расположения Объекта оценки хорошо развитая инфраструктура	Высокая плотность застройки. В районе расположения Объекта оценки хорошо развитая инфраструктура	Высокая плотность застройки. В районе расположения Объекта оценки хорошо развитая инфраструктура	Высокая плотность застройки. В районе расположения Объекта оценки хорошо развитая инфраструктура	Высокая плотность застройки. В районе расположения Объекта оценки хорошо развитая инфраструктура

Источник : составлено Оценщиком

Для выполнения расчетов используется типичный сложившийся на рынке оцениваемых объектов удельный показатель стоимости (единицы сравнения) - цена за единицу площади: руб./кв.м.

Объем рыночных данных :

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_450_m_2479927150

www.avito.ru

Продам торговое помещение, 450 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито

анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявления

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Торговое помещение

Продам торговое помещение, 450 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

48 000 000 Р

106 667 Р за м²

8 958 616-47-73

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Malinaproperty







О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 450 м²

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

48 000 000 Р ▾

106 667 Р за м²

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2

[Скрыть карту](#) ^

8 958 616-47-73

[Написать сообщение](#)

🟢 Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**MalinaProperty**

Компания

На Авито с октября 2014 🏆

[Документы проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Malinaproperty

Описание

Продажа торгового помещения 450 м2 с арендаторами в г. Видное, Ольховая ул, д.2 (30 минут транспортом от метро Царицыно).

Первый этаж 225 м2, второй этаж 225 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 40 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: Стиль парк, фитнес-клуб, супермаркет Лента, супермаркет Перекресток.

Арендаторы:

1. Винный магазин, долгосрочный договор на 5 лет

2. Салон красоты Марафет, договор на 10 лет.

Общий месячный арендный поток 360 000 рублей, коммунальные платежи оплачивают арендаторы. Окупаемость - 11,1 лет.

Стоимость продажи 48 млн. рублей. Без комиссии.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

48 000 000 Р

106 667 Р за м²

8 958 616-47-73

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MalinaProperty

Компания

На Авито с октября 2014

Документы проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Malinaproperty

№ 2479927150 · 26 апреля в 17:12 · 1024 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_293.2_m_4290266551

www.avito.ru

Офис, 293.2 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито

нелз сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявления

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 293.2 м²

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



8 967 527-56-26

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий

Частное лицо

На Авито с января 2023

Завершено 4 объявления

Документы проверены

Эковклад: -387 кг CO₂

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



О помещении

Общая площадь: 293.2 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

32 000 000 Р ✓

109 141 Р за м²

8 967 527-56-26

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

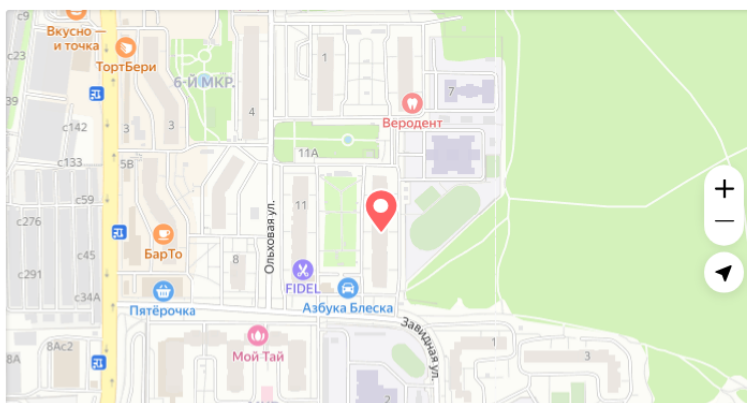
Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9

[Скрыть карту ^](#)**Юрий**

Частное лицо

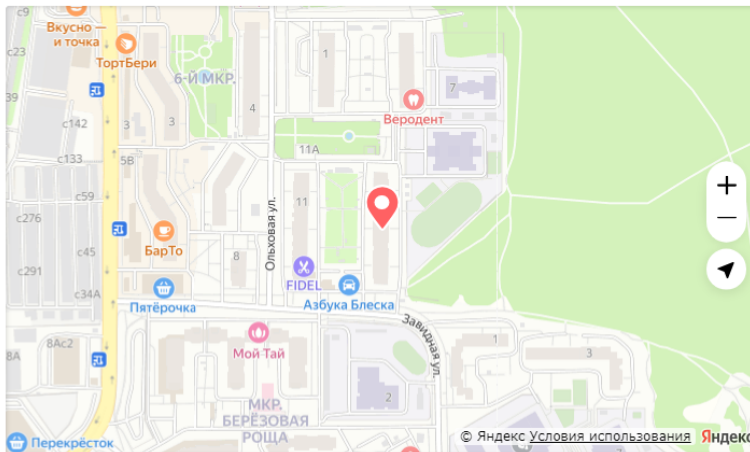
На Авито с января 2023

Завершено 4 объявления

[Документы проверены](#)[Эковклад: ~387 кг CO₂](#)

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**32 000 000 Р** ▾

109 141 Р за м²

8 967 527-56-26

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юрий

Частное лицо

На Авито с января 2023

Завершено 4 объявления

Документы проверены

Эковклад: -387 кг CO₂

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам готовый арендный бизнес - нежилое помещение площадью 293,2 м², 2 этажа, кабинетная планировка. Окупаемость 9 лет. Ежегодная индексация 10%. 12 офисных помещений, все сданы в аренду. Очень востребованные помещения небольшой площадью, быстрая сдача помещений. Электрическая мощность 28 кВт, прямой договор с Мосэнергосбыт. В помещении имеются действующие пожарная сигнализация, оповещение о пожаре, противопожарный водопровод, кондиционирование, домофоны. Собственник физлицо. Торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 4290266551 · 28 апреля в 18:56 · 364 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.7_m_3533037140

www.avito.ru Свободного назначения, 93.7 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Авито
анель сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза     Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 93.7 м²

9 300 000 ₽

99 253 ₽ за м²

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

агентство недвижимости
профессиональный риэлтор

Компания

На Авито с июля 2014

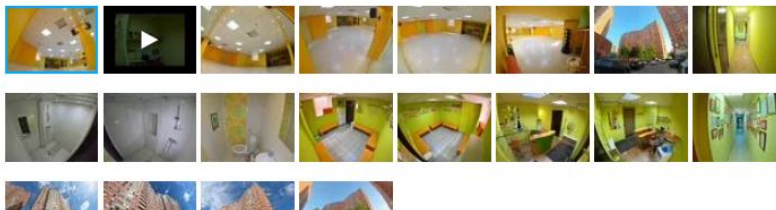
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Профессиональный риэлтор



неть сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 93.7 м²

Этаж: подвальный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

9 300 000 ₽ ▾

99 253 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Проходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

[агентство недвижимости](#)
[профессиональный риэлтор](#)

Компания

На Авито с июля 2014 🏆

[Есть бизнес-сообщество ВКонтакте](#)[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)

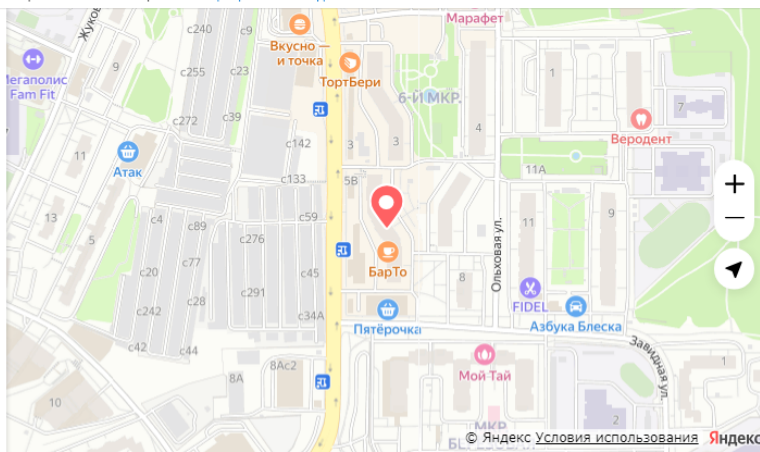
Контактное лицо

Профессиональный риэлтор

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5

[Скрыть карту ^](#)

нелъ сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)**9 300 000 Р** ▾

99 253 Р за м²

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX**агентство недвижимости**
профессиональный риэлтор

Компания

На Авито с июля 2014 🏆

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Профессиональный риэлтор

Описание

ЛОТ: Павел 782. Продажа помещения **общей площадью: 93.7 м., открытой планировки, санузел, душевая кабина, раздевалка, зона ресепшен,** кондиционер, вытяжка, электрическая мощность: 15 киловатт, высота потолка 2.70 м.,. Помещение находится в цокольном этаже 18 этажного жилого дома. Отдельный вход. **По документам:** ДКП от 2007 года, один собственник, свободная продажа.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: **вторая линия и дальше**

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 50

№ 3533037140 · 21 мая в 15:44 · 674 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39.7_m_3772509532

www.avito.ru Продам помещение свободного назначения, 39.7 м² в Видном | Продажа коммерческой недвижимости в Видном | Ав
нели сайты, которые вы часто посещаете. [Импортировать закладки](#)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 39.7 м²

4 073 000 ₽ ▾

102 594 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 915 470-79-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Самолет ПЛЮС

САМО
ПЛЮС

Компания
На Авито с августа 2013 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кузнецов Ростислав

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 39.7 м²

Тип сделки: продажа

4 073 000 Р ▾

102 594 Р за м²

8 915 470-79-63

[Написать сообщение](#)

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🏠 Проходимость объекта

🏠 Возможные конкуренты

🏠 Пешая доступность

🏠 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

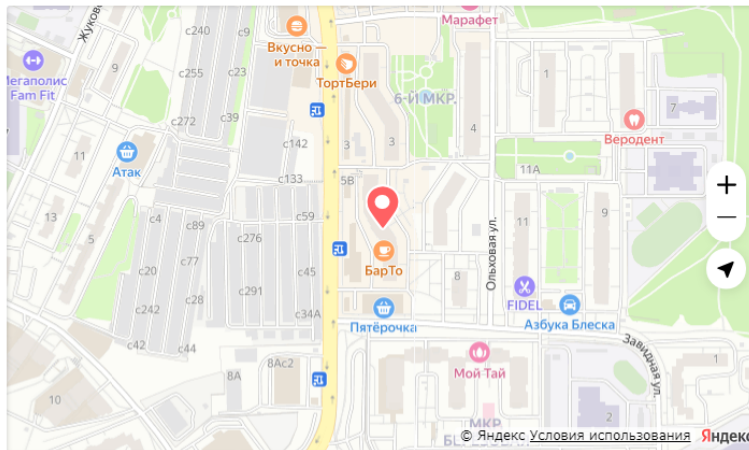
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Самолет ПЛЮСКомпания
На Авито с августа 2013 🏆[Реквизиты проверены](#)[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо
Кузнецов Ростислав

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5

[Скрыть карту](#) ^

Описание

Нет одобренной ипотеки? Свяжитесь с нами, мы подберем для вас программу на выгодных условиях в одном из банков партнеров.

Предлагается к продаже **просторное помещение свободного назначения**, занимающего цокольный этаж в привлекательном районе города Видное, в прекрасной локации и рядом с основной инфраструктурой города.

Описание:

— Улица с отличной насыщенностью пешеходного и автомобильного трафика, рядом с остановками общественного транспорта. Помещение с хорошим ремонтом. Мощность 15 кВт. Подробности по телефону.

Звоните! Делайте УДАЧНЫЙ ВЫБОР, а мы Вам в этом поможем.

Агентство недвижимости Самолет Плюс-Видное. Официальный отдел продаж новостроек Москвы и МО ГК «Самолёт».

«ООО «Самолет Плюс» (ОГРН 1067746757704) оказывает консультационные услуги по подбору программы кредитования, подходящей по условиям и требованиям к Клиенту, как к заемщику и к приобретаемому им объекту недвижимости. Конкретные условия зависят от банка, программы кредитования и иных требований.»

Лот №781005

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

4 073 000 ₽ ▾

102 594 ₽ за м²

8 915 470-79-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
Самолет ПЛЮС

САМОЛЕТ
ПЛЮС

Компания
На Авито с августа 2013 🏡

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кузнецов Ростислав

№ 3772509532 · 5 мая в 17:13 · 1092 просмотра (+9 сегодня)

Пожаловаться

проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

На этапе сбора информации Оценщик собрал достаточное количество информации о ценах спроса и предложения аналогичных объектов, которые близки по своим социально-экономическим характеристикам и состоянию рынка недвижимости.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная — если по данному показателю аналог ему уступает.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта оценки с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:
изучение рынка и предложений на продажу, объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
сбор и проверка информации по каждому объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и условиях сделки;

анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
 в качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м общей площади объекта оценки;
 после выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости, в ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки;
 корректировки цен по факторам стоимости рассчитываются в процентном выражении. В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот;
 учитываются следующие виды корректировок: местоположение, набор передаваемых прав, условия рынка (время продажи), целевое использование, наличие коммуникаций, общая площадь, физическое состояние здания, материал стен, перекрытий (объекты-аналоги имеют кирпичные стены и железобетонные перекрытия аналогичные материалам стен и перекрытий объекта оценки) , торг;
 Используемые корректировки :

Корректировка цен по первой группе элементов

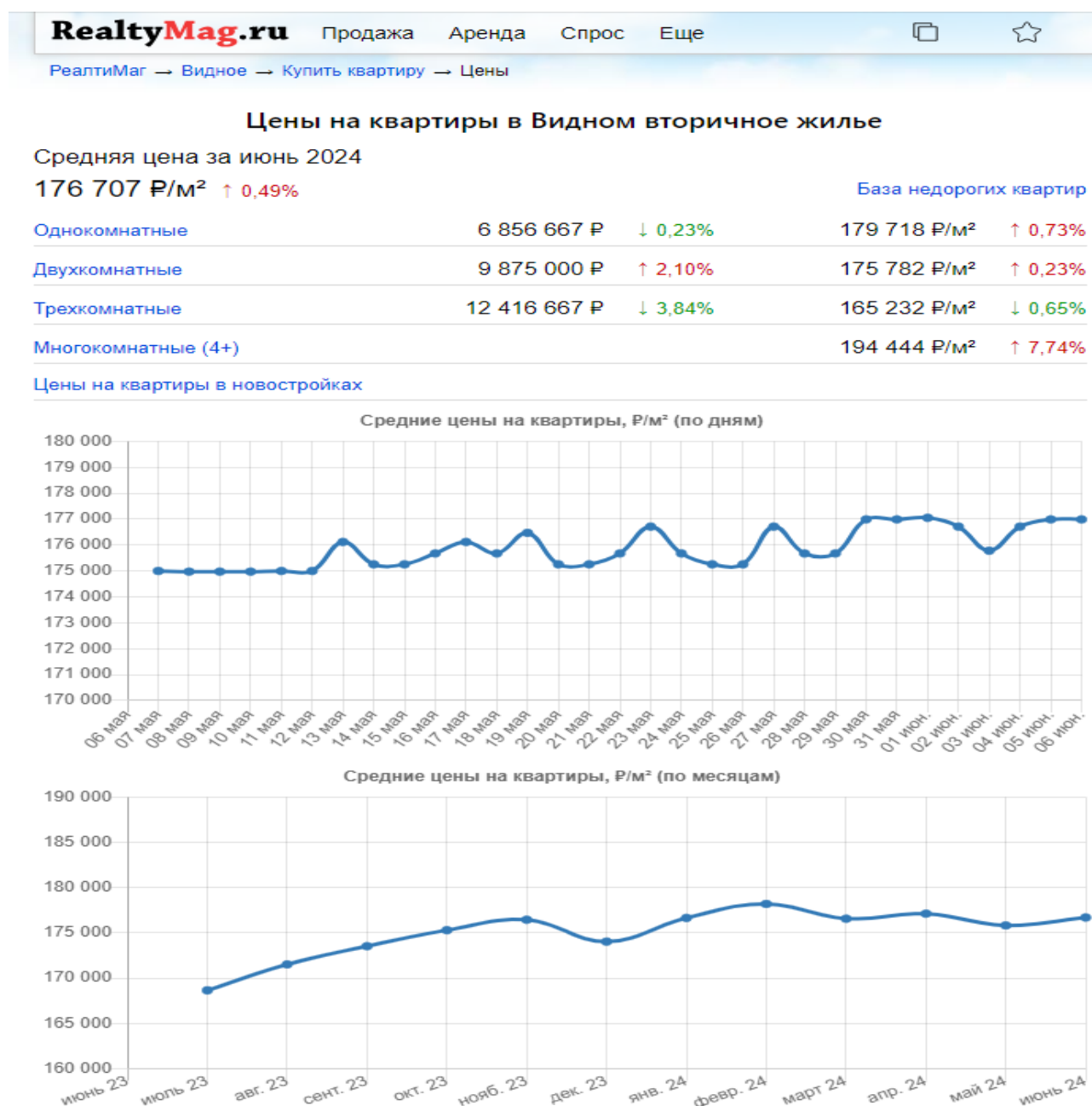
Скидка на торг – корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферта изначально несколько завышена на так называемый торг. Скидка на торг по среднему значению зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки. Скидка на торг при продаже офисных помещений взята по среднему значению 10 %.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	4	15	10
Офисные здания и помещения	4	16	10
Производственно-складские здания и помещения	5	19	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	17	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	7	4
Дома	3	12	7

Корректировка на состояние рынка – этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д) изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. Объекты-аналоги выставлены на рынок в апреле-мае 2024, в ходе проведения анализа рынка нежилкой недвижимости было выявлено, что за период апреля-мая 2024 года до даты оценки на рынке нежилкой недвижимости города Видное наблюдается стагнация с незначительными колебаниями цен, корректировка не вводится.



Корректировка на вид передаваемых прав. В связи с тем, что вид права на объекты-аналоги собственность, поправка принята равной 0%.

Корректировка цен по второй группе элементов

Корректировка на местоположение. Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются : удаленность от объекта оценки, удобство подъезда. Все сравниваемые объекты находятся в одном районе города Видное, имеют схожую транспортную доступность. Оценщик счёл корректным не вводить корректировку на местоположение с учетом нахождения объекта оценки и объектов-аналогов.

Корректировка на тип объекта. Объект оценки и объекты-аналоги – нежилые помещения офисно-торгового назначения. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,0 %.

Корректировка на состояние отделки. Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, с учетом качества используемых для этого материалов, отдельных декоративных элементов. Вид отделки оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник : данные справочника "Справочник оценщика недвижимости. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А. – Нижний Новгород"

Корректировка на размер - при прочих равных условиях, большие по площади объекты стоят дешевле в пересчёте на единицу площади. Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по площади, данный фактор был учтен при расчете корректировки на общую площадь.

Поправка на различие в общей площади объекта оценки, %

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник : данные справочника “Справочник оценщика недвижимости. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А. – Нижний Новгород”

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Объект оценки и объекты – аналоги имеют одинаковый состав подведенных коммуникаций, поэтому корректировка принята равной 0%.

Корректировка на техническое состояние объектов. В связи с относительной схожестью и состоянием конструктивных особенностей, материала стен (монолит) объекта оценки и объектов – аналогов, корректировка на техническую характеристику объектов принята согласно нижеприведенной таблицы по среднему значению :

Состояние ремонта для объекта недвижимости			
Класс качества	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Отличное	1,04	1,10	1,07
Хорошее состояние	0,96	1,04	1,00
Удовлетворительное состояние	0,85	0,95	0,90
Плохое состояние	0,75	0,85	0,80

Источник : <https://ceps-invest.com/handbookcomev21/state-of-repair-2021>

Корректировка на этаж расположения
Этаж, на котором находится нежилое помещение, влияет на ее конечную стоимость. В нежилых помещениях менее других ценятся подвальный и высокие этажи (выше 3-го). Ниже представлен размер корректировок в зависимости от расположения помещения в здании.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в подвале	1,20	1,10	1,29
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе	1,09	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в надземных этажах, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в мансардном этаже	1,08	1,05	1,11

Источник : <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1694268818&tld=ru&lang=ru&name=sprav5-abn.pdf&text=корректировка%20на%20подвал%20к%20первому%20этажу&url>

Стоимость оцениваемого объекта рассчитывалась как среднеарифметическая величина скорректированных цен аналогов.

Элементы сравнения	Ед изм	Объект оценки	Объекты аналогии			
		Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, кадастровый номер: 50:21:0010101:32 9	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес (местоположение)		Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6.	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5
Источник информации			https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_4_50_m_24799_27150	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_293.2_m_4290266551	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_93.7_m_35330_37140	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39.7_m_37725095_32
Стоимость объекта	руб		48000000	32000000	9300000	4073000
Общая площадь	кв.м	109,4	450	293,2	93,7	39,7
Цена предложения/продажи,	руб /кв. м		106667	109141	99253	102594
Торг (форма реализации предложения)			да	да	да	да
Корректировка	%		-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб		96000,3	98226,9	89327,7	92334,6
Дата предложения		июнь 2024 (вторичный рынок)	апрель 2024 (вторичный рынок)	апрель 2024 (вторичный рынок)	май 2024 (вторичный рынок)	май 2024 (вторичный рынок)
Корректировка	ед.		не производится	не производится	не производится	не производится
Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб		96000,3	98226,9	89327,7	92334,6
Вид передаваемых прав		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		не производится	не производится	не производится	не производится
Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб		96000,3	98226,9	89327,7	92334,6

Местоположение		Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6.	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 2	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Ольховая ул., 9	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5	Московская обл., Ленинский г.о., Видное, Берёзовая ул., 5
Корректировка	%		не производится	не производится	не производится	не производится
Скорректированная цена за 1 кв.м.	руб		96000,3	98226,9	89327,7	92334,6
Тип объекта		нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения	нежилое помещение офисно-торгового назначения
Корректировка	ед.		не производится	не производится	не производится	не производится
Скорректированная цена	руб.		96000,3	98226,9	89327,7	92334,6
Техническое состояние		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	ед.		не производится	не производится	не производится	не производится
Скорректированная цена	руб.		96000,3	98226,9	89327,7	92334,6
Состояние отделки		без отделки	с отделкой (требуется косметический ремонт)	с отделкой (требуется косметический ремонт)	с отделкой (требуется косметический ремонт)	с отделкой (требуется косметический ремонт)
Корректировка	%		0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная цена	руб.		89280,28	91351,02	83074,77	85871,18
Размер (площадь)		109,4	450	293,2	93,7	39,7
Корректировка	ед.		1,10	1,10	0,93	0,93
Скорректированная цена	руб.		98208,31	100486,13	77259,54	79860,2
Наличие инженерных коммуникаций		электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление	электроэнергия, центральное отопление
Корректировка	%		не производится	не производится	не производится	не производится
Скорректированная цена	руб.		98208,31	100486,13	77259,54	79860,2
Строительная характеристика		монолит	монолит	монолит	монолит	монолит
Корректировка	%		не производится	не производится	не производится	не производится
Скорректированная цена	руб.		98208,31	100486,13	77259,54	79860,2
Этаж расположения		цоколь	1	1	цоколь	цоколь
Корректировка	отношение		0,92 (обратное отношение для цоколя)	0,92 (обратное отношение для цоколя)	не производится	не производится
Скорректированная цена	руб.		90099,37	92447,24	77259,54	79860,2
Среднеарифметическое значение скорректированной стоимости 1 кв. м, руб.	руб	84916,59				
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб	9 289 875				

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, был выбран подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Для определения весов различных подходов используется четыре приведенных ниже критерия, которые описывают те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов делаются следующие вычисления:

- ✓ выстраивается матрица (таблицу) факторов, с присвоением каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- ✓ находится сумма баллов каждого подхода;
- ✓ находится сумму баллов всех используемых подходов;
- ✓ по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес подхода в процентах ;
- ✓ рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Определение значений весов для каждого из подходов для объектов оценки, оцениваемых затратным и сравнительным подходами

Подход	Подходы		
	Затратный	Сравнит.	Доходный
Критерии	Баллы		
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	5	0
Способность подхода учитывать структуру цено-образующих факторов, специфичных для объекта	0	5	0
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	5	0
Способность подхода отразить действительные намерения типичного инвестора / продавца	0	5	0
Итого суммы баллов	0	20	0
Подход применялся	нет	да	нет
Сумма баллов	30		
Вес подхода округленно, %	00,0	100,0	0,0

При выборе весовых коэффициентов все значимые параметры должны учитываться на основе экспертного мнения оценщика.

11.1.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб., округленно
1	Помещение, назначение : нежилое, общая площадь 109,4 кв.м., цоколь, расположенное по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Ольховая, д. 3, пом. 6, кадастровый номер: 50:21:0010101:329 .	не применялся	0	не применялся	0	9 289 875	1	9 289 875
	ИТОГО рыночная стоимость объекта оценки , руб.							9 289 875

Перечень документов, используемых для проведения оценки:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года № 611, ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
5. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) : СПОД РОО 01-01-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С; СПОД РОО 01-03-2022 утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С; СПОД РОО 01-04-2022 утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С; СПОД РОО 01-05-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28; СПОД РОО 01-06-2022 утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28.
6. Приказ Минфина России от 28 августа 2014 г. № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов» (в действующей редакции).
7. Информация сайтов Интернет (данные сайтов и ссылки подробно указаны в соответствующих главах Отчёта).

Оценщик

Действительный член

Русского общества оценщиков



Соколов П.Н.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.11.2023, поступившего на рассмотрение 24.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265748122			
Кадастровый номер:		50:21:0010101:329	
Номер кадастрового квартала:		50:21:0010101	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.05.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 50-50-21/068/2009-079	
Местоположение:		Московская область, Ленинский район, г.Видное, ул.Ольховая, д.3, пом.6	
Площадь, м2:		109.4	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № цокольный	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		588552.31	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного 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	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Евсюкова Анна Игоревна	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265748122			
Кадастровый номер:		50:21:0010101:329	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СпецХим", ИНН: 7715393320, ОГРН: 1037715076321
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-21/072/2010-237 10.08.2010 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		05.10.2022 11:48:36
	номер государственной регистрации:		50:21:0010101:329-50/158/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Выписка из постановления судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, 22997/22/77010-ИП, № 476138677/7710, выдан 03.10.2022, Останкинский ОСП
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265748122			
Кадастровый номер:		50:21:0010101:329	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	31.01.2022 10:51:21	
	номер государственной регистрации:	50:21:0010101:329-50/215/2022-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 456519540/7710, 196/22/77010-ИП, выдан 27.01.2022, Останкинский ОСП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.12.2018 20:45:02	
	номер государственной регистрации:	50:21:0010101:329-50/021/2018-1	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5		
28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265748122		
Кадастровый номер:		50:21:0010101:329
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о снятии запрета на совершение действий по регистрации, № 363719078/7710 (85983/18/77010-ИП), выдан 18.12.2018, Останкинский ОСП Судебный пристав-исполнитель Шиванова В.И.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		полное наименование должности
		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
28.11.2023г. № КУВИ-001/2023-265748122			
Кадастровый номер:		50:21:0010101:329	
11	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:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACD5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****(в порядке ст.176 АПК РФ)**

14 февраля 2024 г.

Дело № А40-165159/23-119-308 Б

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Климовой Е.П.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Белоусовой А.Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело о признании несостоятельным (банкротом) ООО "СПЕЦХИМ" (ОГРН: 1037715076321, ИНН: 7715393320),

с участием: временный управляющий Евсюкова А.И. (паспорт, судебный акт),

Р Е Ш И Л:

Признать общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦХИМ" (ОГРН: 1037715076321, ИНН: 7715393320) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦХИМ" (ОГРН: 1037715076321, ИНН: 7715393320) **конкурсное производство** сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО "СПЕЦХИМ" **Евсюкову Анну Игоревну** (ИНН 332501678408, член САУ «СРО «ДЕЛО», регистрационный номер в государственном реестре арбитражных управляющих № 21145, адрес для направления корреспонденции: **600901, г. Владимир, мкр. Юрьево, а/я 91**).

Обязать руководителя должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника конкурсному управляющему. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего и по вопросу о возможности завершения конкурсного производства в отношении должника **на 14 августа 2024 г. в 10 час. 25 мин. в зале 3040**, в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: 115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦХИМ" (ОГРН: 1037715076321, ИНН: 7715393320) в пользу ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "БАНК ПРЕМЬЕР КРЕДИТ" (ОГРН: 10211000000085, ИНН: 1102011300) расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его вынесения.

Судья

Климова Е.П.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ленинский филиал

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое

назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская	
Район	Ленинский	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Видное
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Ольховая
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А1	
Номер помещения (бокса)	6	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	095:031-3029 / 6
Кадастровый номер	

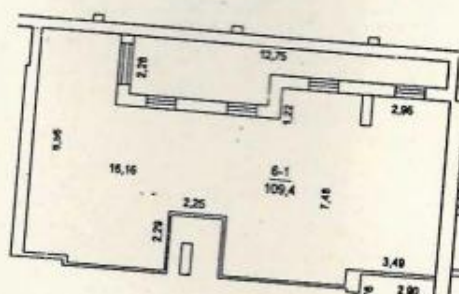
Технический паспорт составлен по состоянию на

02 декабря 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

План этажа цокольный

Масштаб 1:200



Экспликация

Общая площадь: 109.4 кв.м

ГУП МО "МОБТИ"

Ленинский филиал

Изготовлено 20.06.2009 г.

По состоянию на 02.12.2008 г.

Изготовил Гейченко А.А.

Проверил Фурашова Н.Л.

I. Сведения о правообладателях

КОПИЯ

ВЕРНА

№	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

II. Экспликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
A1	цокольный	6	6	нежилое помещение	109,4		
				Итого по помещению:	109,4		

III. Техническое описание помещения

Год постройки здания

Этажность здания 1

Физический износ здания 0 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Фундамент	монолитные железобетонные
2	Стены, перегородки	пенобетонные блоки облицованы кирпичом, перегородки керамзитобетонные
3	Перекрытие	железобетонные
4	Крыша	мягкая по железобетонным плитам
5	Полы	бетонные
6	Проемы	ПВХ, двери металлические, деревянные
7	Отделочные работы	стены оштукатурены
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, мусоропровод, радио, телевидение, телефон, санитарно-технические кабины-8%, лифты-4%
9	Прочие работы	отмостка бетонная

IV. Стоимость помещения

Полная балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

Комментарии (особые отметки)

Балансовая стоимость не предъявлена

Паспорт составлен _____ 20 июня 2009 г.

Исполнил _____

подпись

Гейченко А.А.

Фамилия, имя, отчество

Проверил _____

подпись

Фурашова Н.Л.

Фамилия, имя, отчество

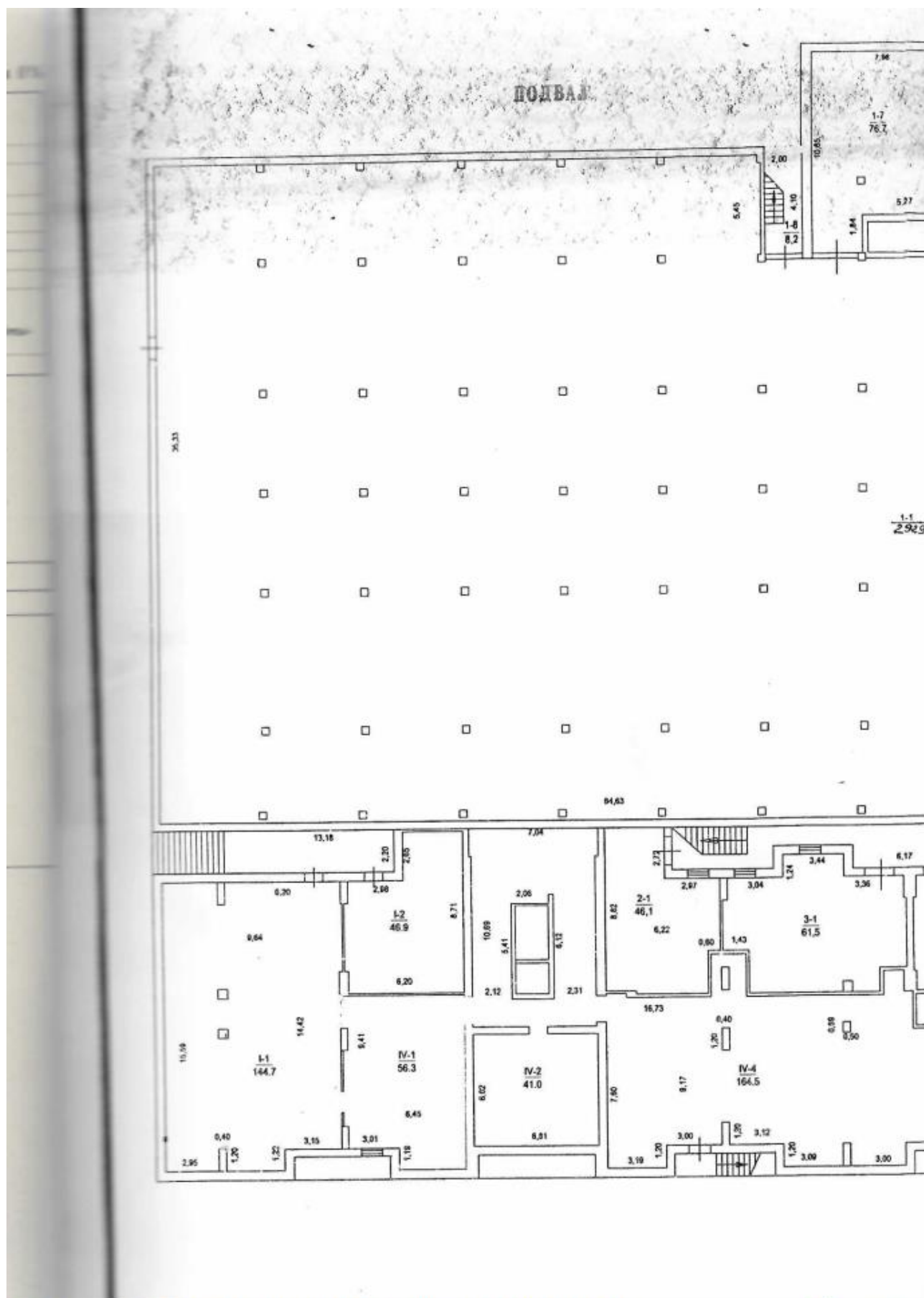
Директор филиала _____

подпись

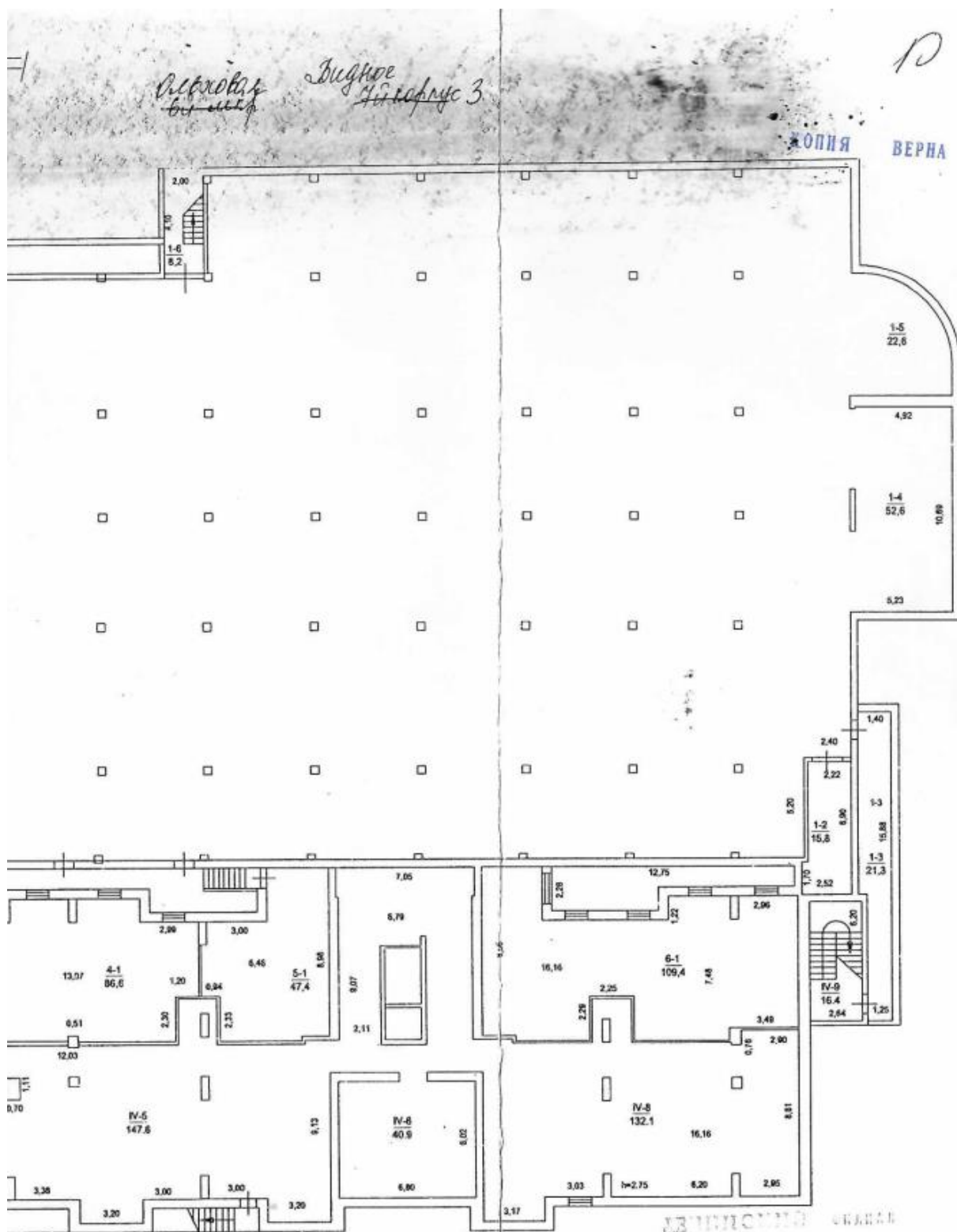
Фисенко А.Т.

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " ____ " _____ г.



мент создан в электронной форме. № Исх-43.01-13/1311-2024 от 18.04.2024. Исполнитель: Ширяева Л.И.
 аница 6 из 8. Страница создана: 18.04.2024 15:38



Документ создан в электронной форме. № Исх-43.01-13/1311-2024 от 18.04.2024. Исполнитель: Ширяева, 540 12.12.08
 Страница 7 из 8. Страница создана: 18.04.2024 15:38





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@srroo.ru | Web: www.srroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Соколова Петра Николаевича

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

о том, что Соколов Петр Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «27» июня 2014 г. за регистрационным номером 009031

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №014787-3 от 21.09.2018, Оценка бизнеса, действителен до 21.09.2021;
2. №018976-1 от 11.05.2021, Оценка недвижимости, действителен до 11.05.2024;
3. №023282-2 от 02.07.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 02.07.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Частнопрактикующий оценщик: зарегистрирован: МИФНС № 11 по Вологодской области 26.07.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17 августа 2021 г.

Дата составления выписки 17 августа 2021 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой
Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля
1998 года N 146-ФЗ,

физическому лицу **Соколов Петр Николаевич**

(фамилия, имя, отчество)

пол мужской

дата рождения 21.04.1974

(число, месяц, год)

место рождения РОССИЯ, Вологда г.

(указывается в точном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность)

и подтверждает постановку физического лица на учет 11.12.1996

в Инспекции Министерства РФ по налогам и сборам по г. Вологде

3 5 2 5

(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

Идентификационный

352500160655

номер налогоплательщика (ИНН):

Дата выдачи Свидетельства 18.03.2003

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и
предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его
жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место
жительства на территорию, подведомственную другой государственной налоговой инспекции,
изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Заместитель руководителя налогового органа

Голубева В.Н.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 35 № 000615604

МП



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Соколов Петр Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 352500160655

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

27 июня 2014 года, регистрационный № 009031

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002564 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Соколова Петра Николаевича

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

о том, что Соколов Петр Николаевич является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009031

« 27 » июня 2014г.

Дата выдачи « 27 » июня 2014г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

Л. Н. Лебедева



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА № 433-701-073115/23

«18» июня 2023 г.

г. Вологда

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 19 19 №230493 выдан УВД России по Вологодской области 04.05.2019 г.
Адрес регистрации: г. Вологда, ул. Ярославская, д.5, корп. В, кв.153

2. СТРАХОВЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Питиницкая, 12 стр.2.
Операционный офис в г. Череповец

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «18» июня 2023 г. по «17» июня 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 2 550,00 (две тысячи пятьсот пятьдесят рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом и срок по «18» июня 2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

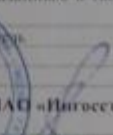
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  Соколов Петр Иванович
От Страхователя: Соколов П.И.

Электронная почта:
Телефонная связь:

Электронная почта:
Телефонная связь:

Страховщик:
Natalya.Trofimenko@ingos.ru
8812793161

СТРАХОВЩИК:  Н.Н. Трофименко
От Страховщика: Н.Н. Трофименко

Организация, в которой Страхователь осуществляет свою деятельность, расположена по адресу: г. Вологда, ул. Ярославская, д.5, корп. В, кв.153.
Договор № 433-701-073115/23 от 18.06.2023 г.

**Союз арбитражных управляющих
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ**

Решением директора Союза арбитражных управляющих
«Саморегулируемая организация «ДЕЛО» (далее – Союз) от 09
августа 2023 года № 37-А

Частнопрактикующий оценщик
Соколов Пётр Николаевич
160002, Вологодская область, город Вологда,
ул. Ярославская, дом 5в, кв. 153
(паспорт 19 19 № 230493 выдан 04.05.2019
УМВД России по Вологодской области)
ИНН 352500160655

аккредитован для обеспечения исполнения возложенных на
арбитражных управляющих – членов Союза обязанностей в
качестве оценщика (движимое имущество и недвижимость) в
ходе процедур, применяемых в делах о банкротстве, с
09.08.2023 по 08.08.2024.

Настоящее свидетельство выдано 09 августа 2023 года.

Директор Союза



Ю.В. Мыльников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036386-1

« 27 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соколову Петру Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » апреля 20 24 г. № 345

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » апреля 20 27 г.

АО «СПИДРОН» Москва 125211, «А» ТЭ № 872



