

Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204
Тел./факс (495) 221-78-42

Отчёт №1-21.11.О/16 от 21 декабря 2016 года

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО
ЗДАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1671 КВ.М.¹, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д.21, СТР.1
И ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ
2761 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ.
НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, ВЛ.21, СТР.1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:
77:02:0023012:10**

Москва – 2016

¹ В соответствии с данными Свидетельства о государственной регистрации права 77 АА 893245 от 24 сентября 2002 года общая площадь здания составляет 1819 кв.м. В рамках осмотра объекта оценки установлено, что часть здания общей площадью 148 кв.м. обрушилась, либо демонтирована, в связи с чем, общая площадь здания уменьшена на указанную площадь. Детальная информация о количестве и составе обрушившихся или демонтированных помещений приведена в Разделе 2.1 настоящего Отчета

Общество с ограниченной ответственностью «Инновации Бизнес Консалтинг» (ООО «ИБК»)
115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204
Тел./факс (495) 221-78-42

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»

_____ Акимов П. А.

21 декабря 2016 г.

Отчёт №1-21.11.О/16 от 21 декабря 2016 года

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО
ЗДАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1671 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д.21, СТР.1
И ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ
2761 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ.
НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, ВЛ.21, СТР.1, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР:
77:02:0023012:10

Дата оценки: 21 декабря 2016 г.
Заказчик: ЗАО «Сарден»
Адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская 21, стр.1
Договор: № 1-21.11.ДО/16 от 21 ноября 2016 года
Отчет: № 1-21.11.О/16 от 21 декабря 2016 года

Исполнитель: *ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»*
Юридический: *115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, д. 17, корп. 1,
оф. 204*
Оценщики – *эксперты являются членами Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков и
включены в реестр оценщиков»*

Профессиональная ответственность *Оценщиков застрахована в
страховых компаниях ЗАО «Инвестиции и финансы» и ООО «Абсолют
Страхование»*

Цели и задачи оценки: *Определение рыночной стоимости нежилого
здания общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г.
Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и права аренды земельного
участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г.
Москва, ул. Новоалексеевская, вл.21, стр.1, кадастровый номер:
77:02:0023012:10*

Москва – 2016

№ 1-21.11.О/16 от 21 декабря 2016 года

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 1-21.11.ДО/16 от 21 ноября 2016 года, ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» провело независимую оценку рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и право аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10

Целью оценки является определение рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и право аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10, в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО), другими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в отчете, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и право аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10, по состоянию на 21.12.2016 г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

- с учетом НДС:

231 614 000 рублей

231 614 000 (двести тридцать один миллион шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на опыте и профессиональных знаниях. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в данном отчете.

Данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке объекта оценки, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

В случае возникновения вопросов по существу оценочной технологии и результатам экспертизы просим обращаться по телефону или электронной почте.

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С признательностью,

Генеральный директор

ООО «Инновации Бизнес Консалтинг»

П. А. Акимов

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

На основании Договора № 1-21.11.ДО/16 от 21 ноября 2016 года ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» проводит оценку рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и право аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10

ЗАКАЗЧИК: Закрытое акционерное общество «Сарден», юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская 21, стр.1, ИНН/КПП 7717102295/771701001, 1027739718434, зарегистрирована 9 февраля 1999 года

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Инновации Бизнес Консалтинг», в лице Генерального директора Акимова Павла Александровича, действующего на основании Устава. Место нахождения: юридический адрес: 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204, ИНН/КПП 7724724748/772401001, р/с 40702810638060056874 в Сбербанк России ОАО, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Деятельность компании соответствует требованиям ст. 15.1 Ф.З. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. ООО «Инновации Бизнес Консалтинг» принимает на себя обязательства осуществить оценочные работы.

1. Объект оценки:	- Нежилое здание, общей площадью 1671 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1; - Земельный участок, общей площадью 2761 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10
2. Оцениваемые права	Право собственности (здание), право аренды (земельный участок)
3. Вид определяемой стоимости:	Рыночная
4. Цели и задачи проведения оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
5. Предполагаемое использование результатов оценки	для реализации имущественных прав
6. Дата оценки:	21.12.2016
7. Срок проведения оценки:	21.11.2016 – 21.12.2016
8. Основные предположения и допущения, сделанные в отчёте:	см. раздел 1.4.
9. Форма отчёта:	Полная письменная
10. Применяемые нормативно-правовые акты и стандарты оценки:	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 Г. « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2007 г. N 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 5. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности.

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	8
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	9
1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ.....	10
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР.....	11
1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,	13
2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	23
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	24
2.5. АНАЛИЗ РЫНКА.....	26
РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	55
3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.....	57
3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
3.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	62
3.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. ...	72
3.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	81
3.3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	92
3.3.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	94
РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	95
РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	96
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	96
5.2. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 “ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ”	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 “ФОТОГРАФИИ”	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 “ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА”	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 “ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ” (ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ В ОТЧЕТЕ НЕ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ)	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Перечень основных данных, использованных при проведении оценки объекта оценки

№ п/п	Название	Характеристика
1	Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 1671 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 Земельный участок, общей площадью 2761 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10
2	Вид определяемой стоимости	Рыночная
3	Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
4	Оцениваемые права	Право собственности (здание); право аренды (земельный участок)
5	Собственник объекта права (здание)	ЗАО «Сарден»
6	Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «Сарден», юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская 21, стр.1, ИНН/КПП 7717102295/771701001
7	ОГРН заказчика оценки	1027739718434, зарегистрирована 9 февраля 1999 года
8	Основные предположения и допущения, сделанные в отчёте	см. раздел 1.4.
9	Дата оценки	21.12.2016
10	Дата осмотра объекта оценки	21.11.2016
11	Дата составления отчета	21.12.2016
12	Порядковый номер отчёта	№ 1-21.11.О/16 от 21.12.2016
13	Срок проведения оценки	21.11.2016 – 21.12.2016
14	Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 1-21.11.ДО/16 от 21 ноября 2016 года
15	Форма отчёта	Полная письменная
16	Используемые стандарты оценки	ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 Г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), федеральные стандарты оценки: 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.. № 611 5. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015 РОО) другие законодательные и нормативные акты в области оценочной деятельности
17	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, руб. (с НДС)	Приведены в Разделе 3.3.3 настоящего Отчета
18	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. (с НДС)	231 614 000 (двести тридцать один миллион шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

1.2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

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

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке: Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Результатом оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

1.3. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты, правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом: Министерство экономического развития и торговли РФ приказами №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года утвердило федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3; №611 от 25 сентября 2014 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российское общество оценщиков (РОО)

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.

4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

5. Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю

за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия могут быть изменены только по соглашению сторон и должны быть оформлены в письменной форме. Настоящие условия распространяются в случае правопреемства, если право собственности/право аренды на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в нем целях.

3. Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.

4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда судебным решением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

5. Оценщик не обязан на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если не заключено специального соглашения.

6. Оценщик исходил из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой. Информация, полученная от Заказчика и сторонних специалистов, представляется достоверной. Тем не менее, мы не предоставляем гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Мы исходили из того, что предоставленная нам исходная информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

7. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, связанные с бухгалтерской отчетностью, юридическим состоянием прав владения, пользования и распоряжения объектом оценки по предоставленным данным.

8. Имущество оцениваемого предприятия оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Допущения в расчетах указаны в тексте отчета.

9. Все иллюстрированные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

10. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, социальных, физических факторов; изменения федерального и местного законодательства, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты и повлиять на стоимость объекта.

11. Предполагалось, что при вероятной продаже объекта оценки к владельцу перейдут все права на него.

12. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимающих участие в работе и фирме, в которой они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью и другим мотивам без предварительного письменного согласия Оценщика.

14. Полученный результат применяется для купли-продажи с объектом оценки при соблюдении всех условий отчуждения объекта оценки, входящих в понятие рыночной стоимости объекта оценки.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

16. Данная оценка является независимым оценочным суждением, которое может быть принято во внимание Заказчиком при принятии решения относительно наиболее вероятной рыночной цены объекта недвижимости.

17. Наличие потенциально опасных материалов, различных электромагнитных, других излучений и иных скрытых факторов в местах расположения имущества оцениваемой недвижимости может повлиять на его стоимость. Стоимость объекта оценки, была определена исходя из отсутствия скрытых факторов, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Оценщик не несет ответственности ни за наличие, обнаружение таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

1.5. СВЕДЕНИЯ О СПЕЦИАЛИСТАХ, УЧАСТВОВАВШИХ В ОЦЕНКЕ

Лица, непосредственно выполнявшие данную работу, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки движимого и недвижимого имущества

Фамилия, имя и отчество лиц, непосредственно выполнявших работу по оценке объекта оценки, уровень их профессиональной подготовки указаны ниже:

Генеральный директор (координатор проекта, оценщик):

Акимов Павел Александрович, трудовой договор № /28/12/09 от 28 декабря 2009 года, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (включен в Реестр оценщиков ООО «РОО» 13 января 2010 года за регистрационным № 006241), имеющей место нахождения г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1

Стаж работы в оценке с января 2010 года по настоящее время.

Местонахождение оценщика: (местонахождение оценщика как физического лица во время выполнения им услуг по оценке (фактическое). Следовательно, при выполнении услуг по оценке по трудовому договору с юридическим лицом – это местонахождение юридического лица): 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204

Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204

Дипломы о высшем образовании:

Московский экономико-финансовый институт от 2008 г., специальность «Финансы и кредит».

Диплом о профессиональной переподготовке:

Московской финансово – промышленной академии от 2009 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984950.

В области оценки имеет сертификаты и свидетельства:

Свидетельство о повышении квалификации № 0499 по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа, в НОУ ВПО “Московский финансово-промышленный университет “Синергия””

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности
Оценщика:

Страховая компания ООО СК «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-000362/16 от 26.09.2016 г. Срок страхования 15 октября 2016 года по 14 октября 2017 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей

Член рабочей группы (оценщик):

Непечатой Денис Андреевич, трудовой договор № 29/12/09 от 29 декабря 2009 года, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков» (включен в Реестр оценщиков ООО РОО 11 января 2010 года за регистрационным № 006228), имеющей место нахождения г. Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1

Стаж работы в оценке с января 2010 года по настоящее время.

Местонахождение оценщика: (местонахождение оценщика как физического лица во время выполнения им услуг по оценке (фактическое). Следовательно, при выполнении услуг по оценке по трудовому договору с юридическим лицом – это местонахождение юридического лица): 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204

Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1, оф.204

Дипломы о высшем образовании:

Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Экономист (Бухгалтерский учёт)»

Московский Государственный Университет Пищевых Производств от 2008 г., специальность «Инженер-механик (Машины и аппараты пищевых производств)»

Диплом о профессиональной переподготовке:

Московской финансово – промышленной академии от 2009 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП – I № 112604.

В области оценки имеет сертификаты и свидетельства:

Свидетельство о повышении квалификации № 0520 по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа, в НОУ ВПО “Московский финансово-промышленный университет “Синергия””

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности
Оценщика:

Страховая компания ЗАО СК «Инвестиции и Финансы». Страховой полис № ГО – ОЦ-2101/16 от 11.04.2015 г. Срок страхования 13 апреля 2016 года по 22 ноября 2017 года. Общий лимит ответственности Страховщика – 10 000 000 рублей

Образовательные и профессиональные сертификаты оценщика приведены в Приложении 3.

1.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР

Оценка проведена оценочной компанией ООО «Инновации Бизнес Консалтинг».

ОГРН 1097746684298 от 3 ноября 2009 года.
Юридический адрес: 115522, Москва, Пролетарский пр-кт, д.17, корп. 1.
Профессиональная ответственность застрахована в страховой компании:
Страховая компания ООО «Абсолют страхование». Страховой полис № 022-073-000241/16 от 05.08.2016 г. Срок страхования 5 августа 2016 года по 22 ноября 2017 года.
Общий лимит ответственности Страховщика – 5 000 000 рублей.
Документация о компании приводятся в Приложении 3.

1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 п.23

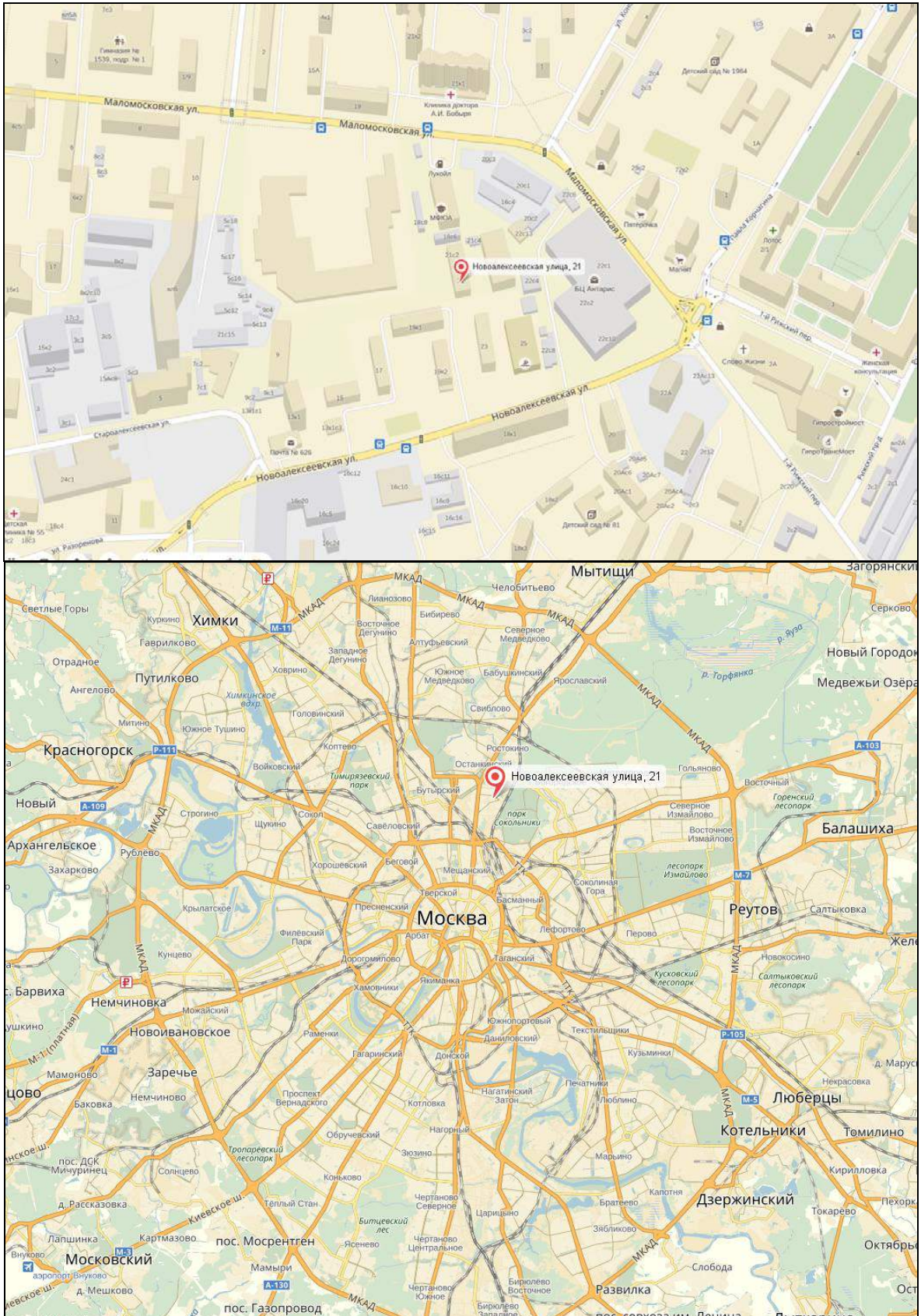
Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

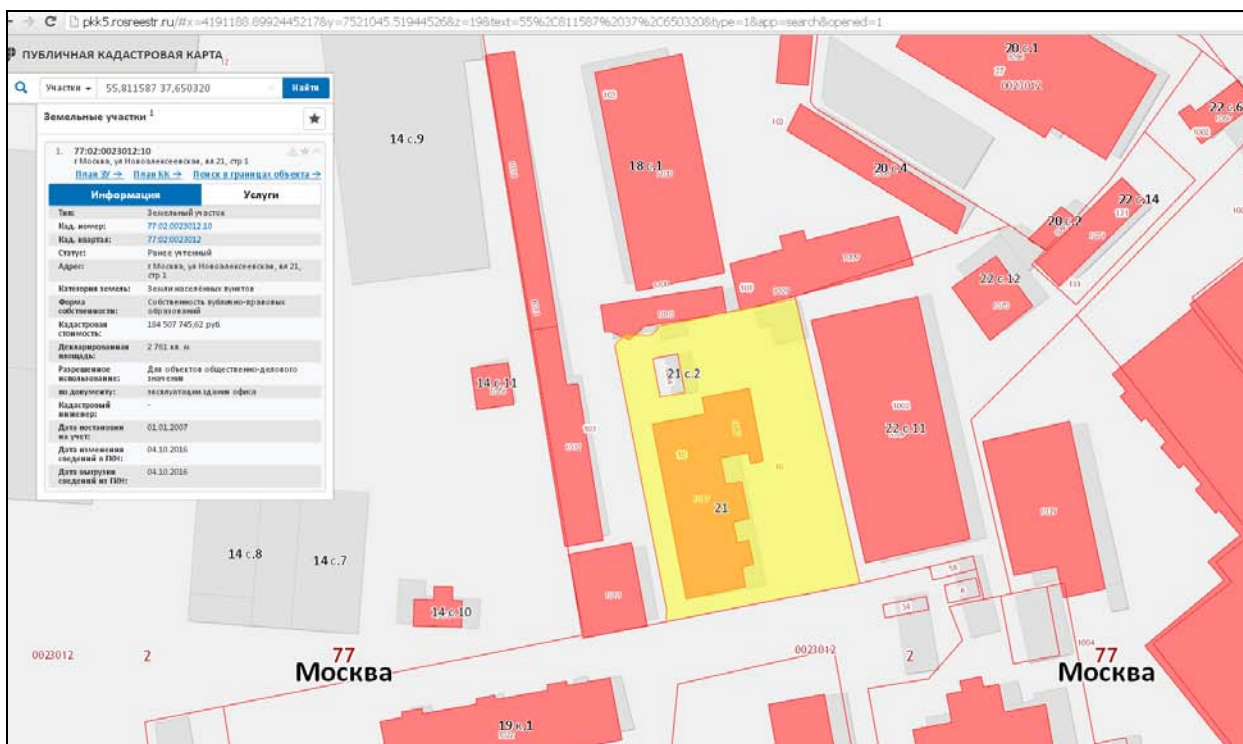
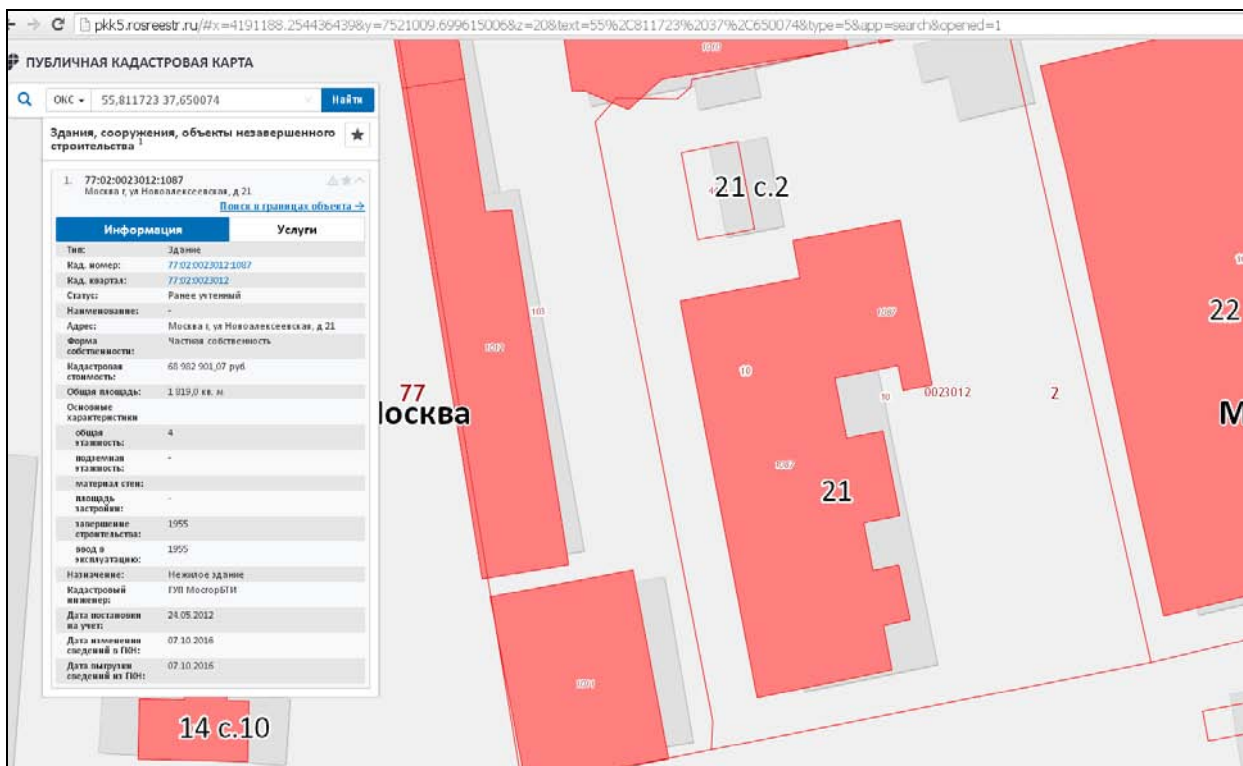
РАЗДЕЛ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,

2.1. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки



Местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте



Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1
Типичное использование окружающей недвижимости	Коммерческая (главным образом, офисная) застройка
Обеспеченность инфраструктурой	Объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация
Транспортная и пешеходная доступность	Алексеевская 830 метров, 10 мин. пешком ВДНХ 1200 метров, 15 мин. пешком

Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый.
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары.
Выводы	Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта офисного назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами

Описание здания

Функциональное назначение:	Нежилое, административное, офисное, текущее использование – офисное.
Тип объекта:	нежилое отдельно стоящее здание (кадастровый номер)
Год постройки:	1955
Общая площадь всего здания:	1671 кв.м.
Площадь объекта оценки:	1671 кв.м.
Этажность здания:	4 этажа + чердак
Системы инженерного обеспечения:	отопление, электричество, водоснабжение, канализация – центральные
Наличие кондиционирования:	есть
Наличие систем безопасности:	пожарная, охранная сигнализация, видеонаблюдение
Материал стен:	кирпичные
Высота потолков:	3,28 м. – 3,65 м.
Характеристика внутренней отделки помещений:	Стандартная офисная отделка
Площадь земельного участка, в границах здания²	401,9 кв.м. = 480,4 кв.м. – 78,5
Площадь 1-го этажа	480,4
Площадь 2 этажа	476,9
Площадь 3 этажа	415,9
Площадь 4 этажа	416
Площадь чердака	29,5
Площадь прочих помещений	140,8
Площадь учреждений помещений	1602,9
Перекрытия	Железобетонные
Окна	Стеклопакеты
Внешняя отделка	Кирпич
Парковка	Есть
Группа капитальности	II (Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам)
Величина физического износа (по данным справки БТИ):	40,67% в контексте общего срока службы. Наличие дополнительного износа здания сверх нормативного не установлено, объект эксплуатируется в нормальных условиях и ремонтируется ³
Принадлежность к памятникам архитектуры:	нет
Состояние объекта оценки:	среднее
Описание земельного участка	Площадь участка – 2761 кв.м. Категория: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения. В соответствии с Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-014304 от 7

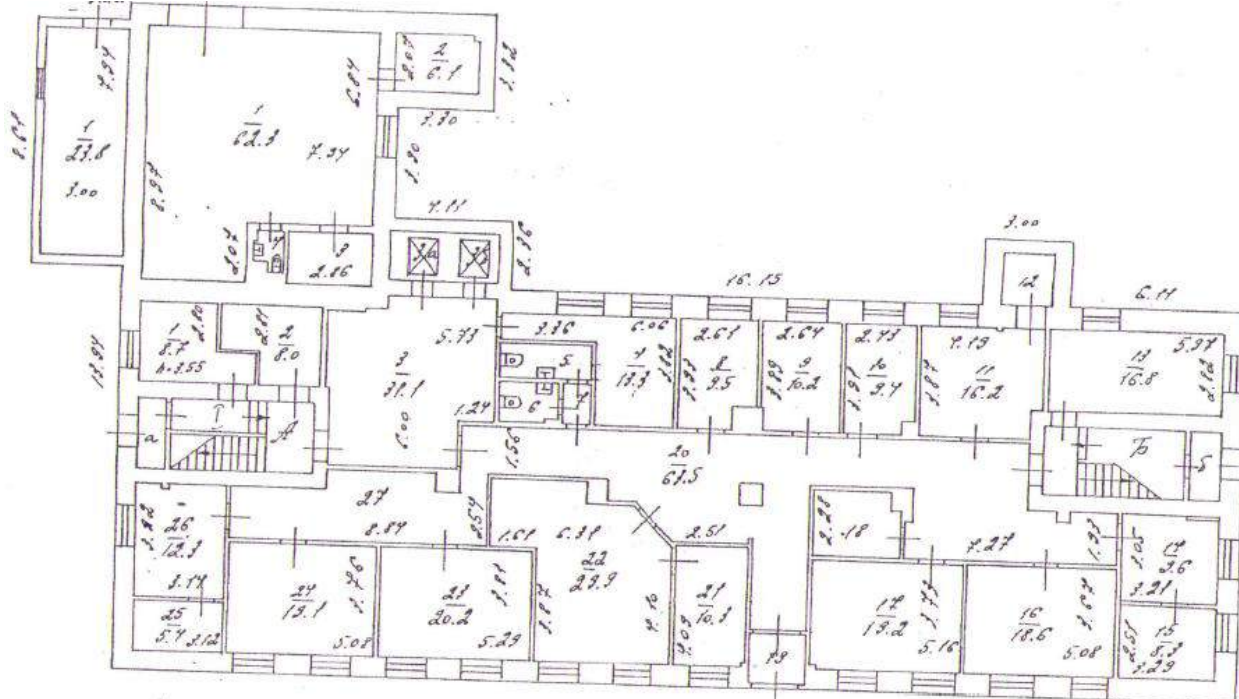
² Принята на уровне общей площади 1 этажа за вычетом разрушившейся/демонтированной части (расчет разрушившейся части представлен в настоящем Разделе ниже)

³ Согласно данным Публичной кадастровой карты - <http://pkk5.rosreestr.ru/>, год постройки здания 1955. Общий срок службы общественного здания II группы капитальности 150 лет (<http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>). Фактический срок службы (после реконструкции) на дату оценки 61 год.

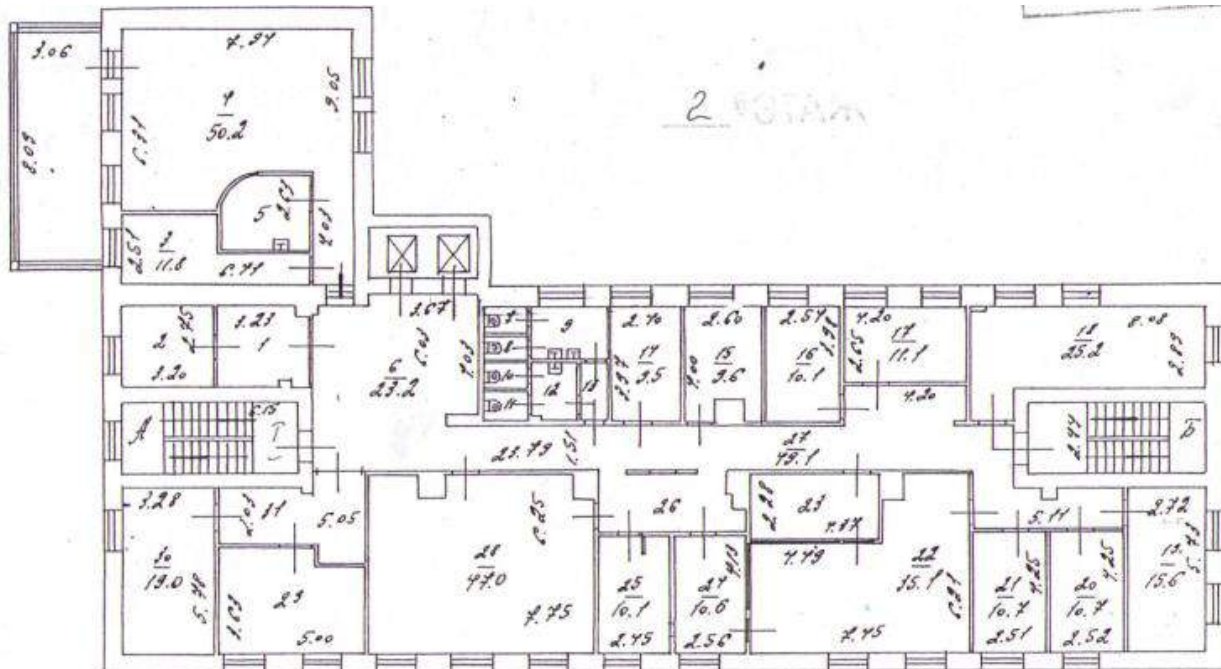
Уровень износа: $61/150 * 100\% = 40,67\%$

октября 1999 г.
Земельный участок предоставлен в аренду под
эксплуатации здания офиса
Договор заключен сроком до 7 октября 2024 г.
Кадастровый номер участка: 77:02:0023012:10

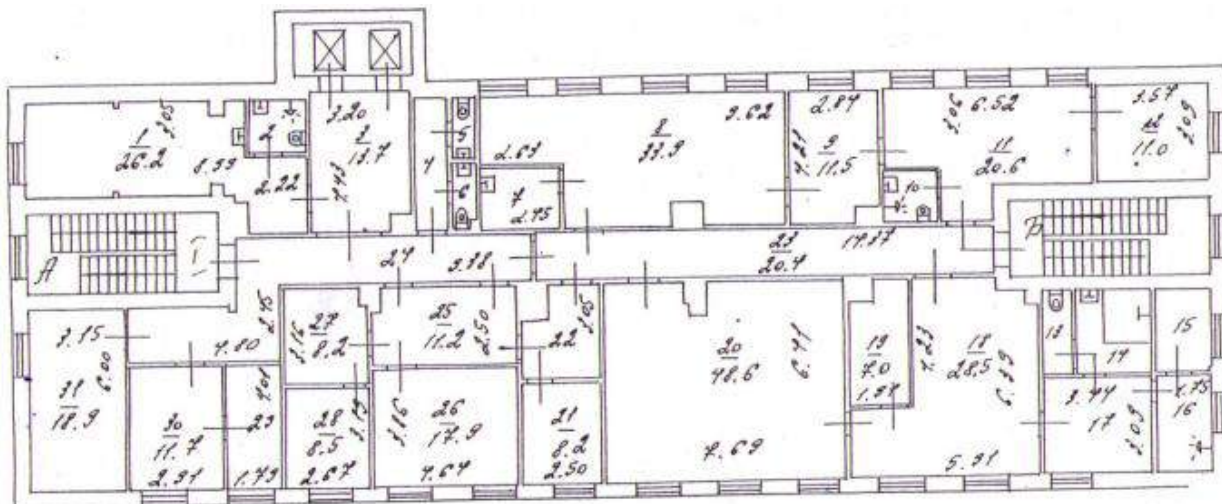
План 1 этажа



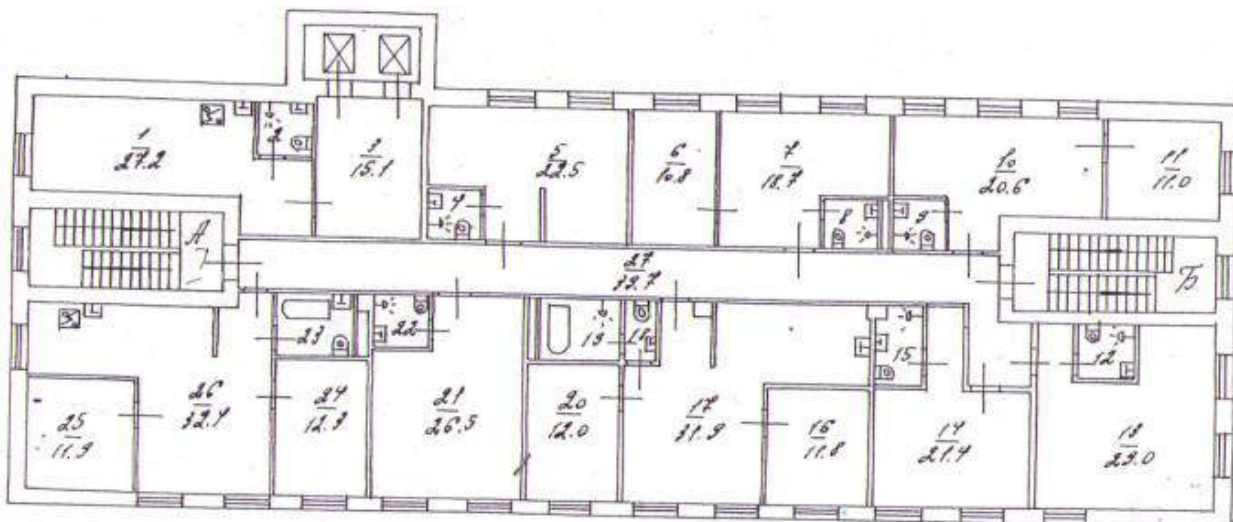
План 2 этажа



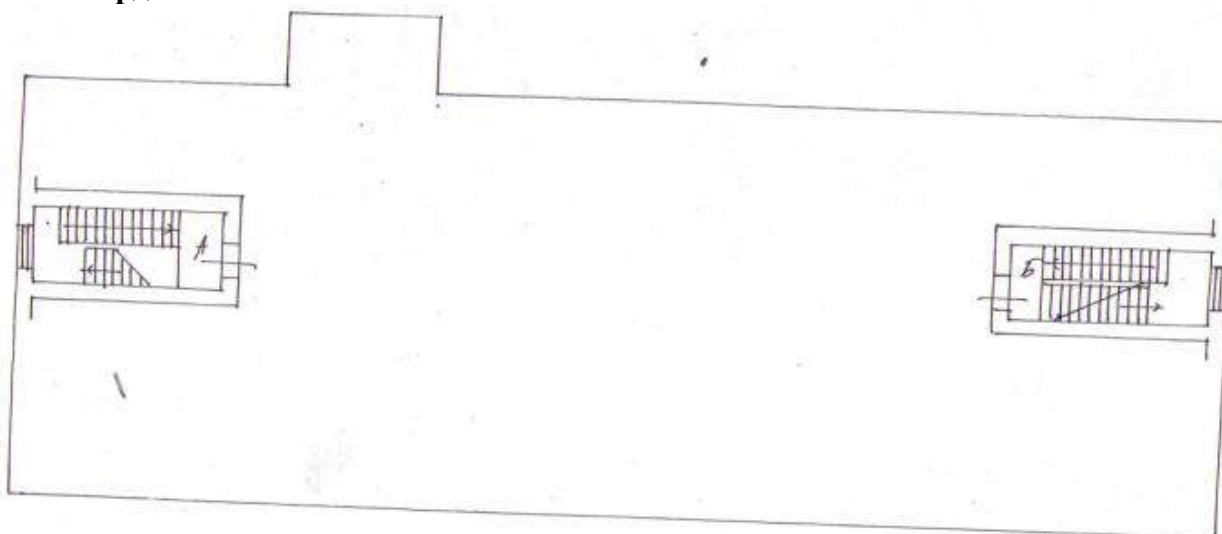
План 3 этажа



План 4 этажа



План чердака



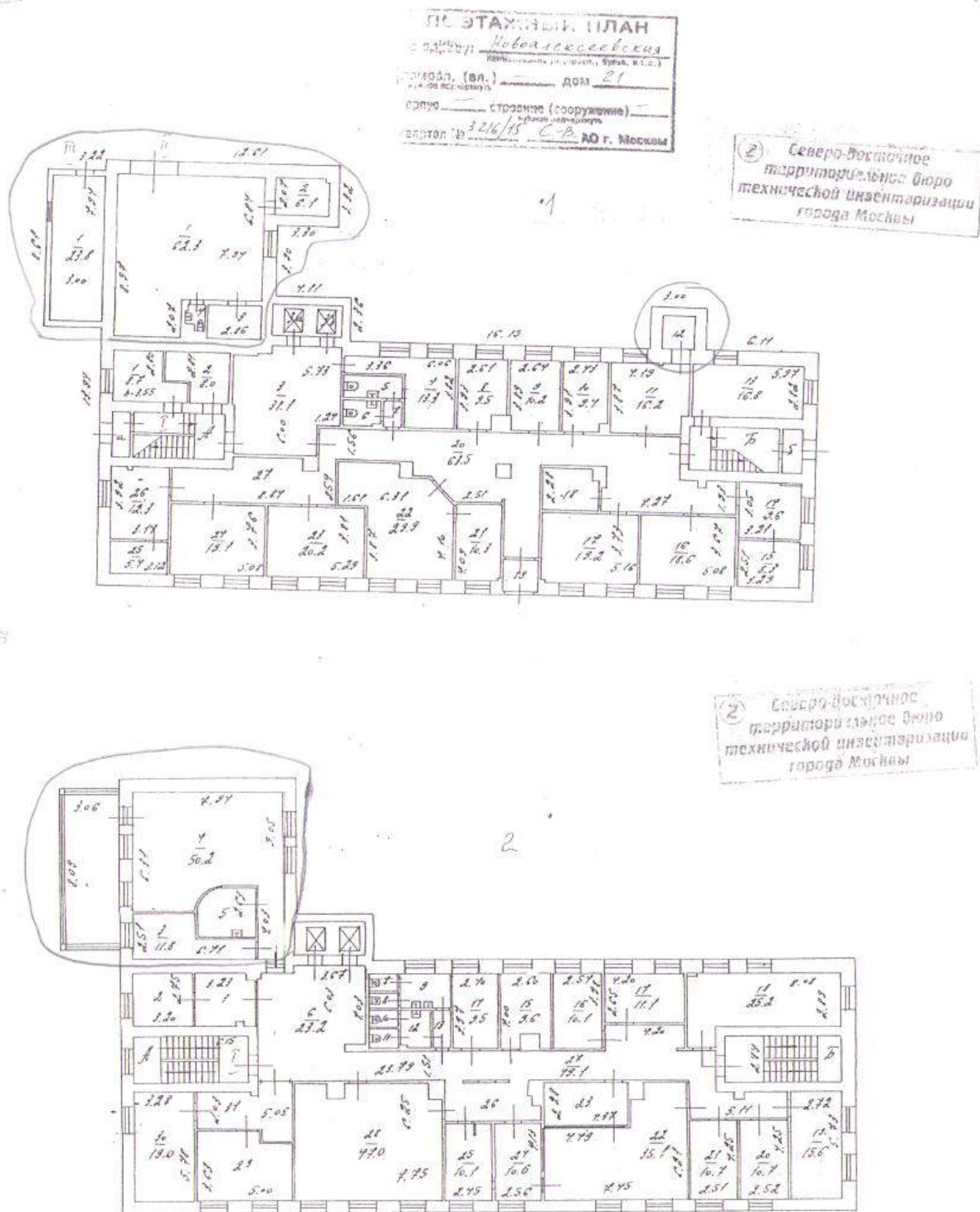
Дополнительная информация.

В рамках визуального осмотра установлено, что часть здания, по состоянию на дату оценки, обрушилась, либо демонтирована.

Рисунок 1. Фотографии обрушившихся, либо демонтированных частей здания



Рисунок 2. Обрушившиеся, либо демонтированные части здания на поэтажном плане



Таким образом, в соответствии с представленными фотографиями и предоставленными документами (поэтажный план и экспликация), по состоянию на дату оценки, у оцениваемого здания отсутствуют следующие помещения:

Помещение №1 Тип: Учрежденческие

Этаж	№№ КОМН.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м.
1	12	Пом. подсобное	3,2
		Итого	3,2

Помещение №II Тип: Гаражи

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м.
1	1	Гараж	62,3
1	2	Пом. подсобное	6,1
1	3	Пом. подсобное	5,5
1	4	Уборная	1,4
		Итого	75,3

Тип помещения: за итогом

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м.
1	III(1)	Пом. подсобное	23,8
		Итого	23,8⁴

Помещение №II Тип: Гаражи

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь, кв.м.
2	3	Пом. подсобное	11,8
2	4	Комн. приема пиц	50,2
2	5	Пом. подсобное	7,5
		Итого	69,5

Таким образом, общая площадь обрушившихся, либо демонтированных помещений составляет: **148 кв.м.** (3,2 + 75,3 + 69,5)

Площадь застройки (по внутренней площади помещений), оцениваемого здания, с учетом обрушившихся, либо демонтированных помещений составляет: **78,5 кв.м.** (3,2 + 75,3)

⁴ Указанное помещение не включено в общую квадратуру здания в соответствии с данными поэтажного плана/эксplikации и данных Свидетельства о государственной регистрации права, в связи с чем, его отсутствие не учитывается при расчете, общей площади обрушившихся, либо демонтированных помещений.

Описание земельного участка объекта оценки

Адрес: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1

Площадь: 2761.00 кв. м.

Категория: Земли населенных пунктов

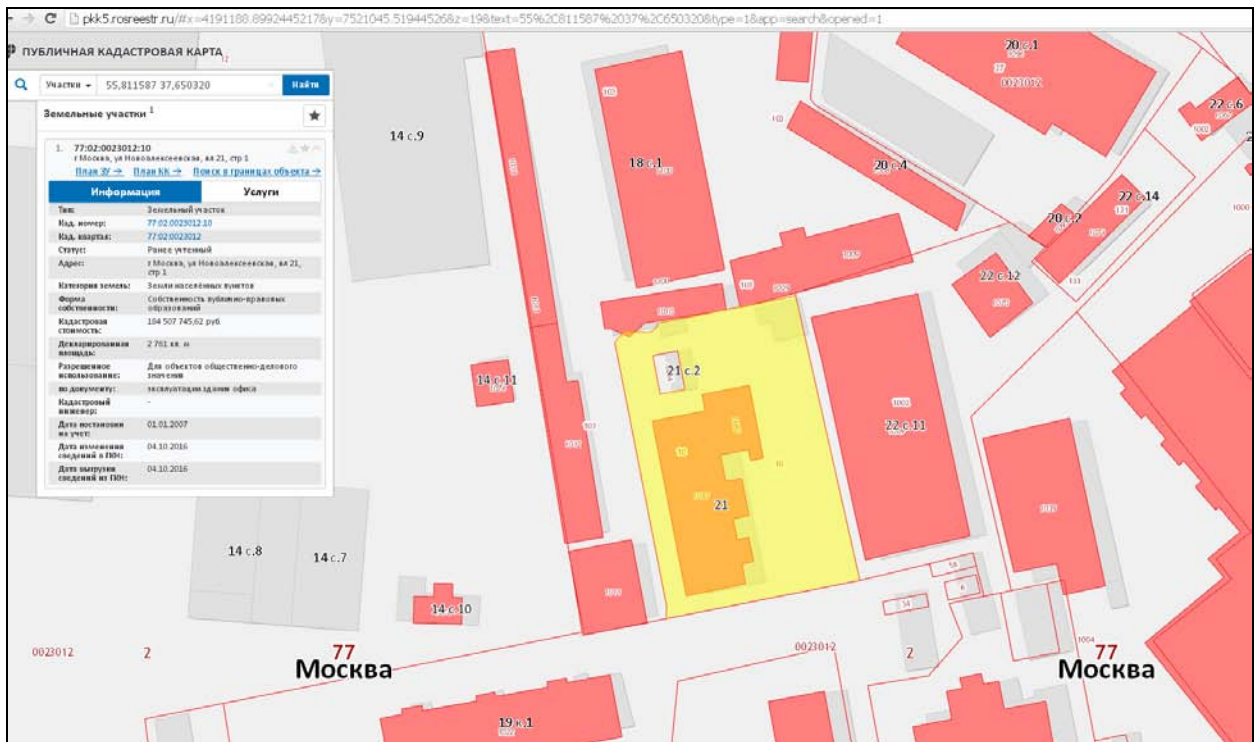
Кадастровый номер: 77:02:0023012:10

Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-014304 от 7 октября 1999 г.

Договор заключен сроком до 7 октября 2024 года.

Земельный участок предоставлен в аренду под эксплуатацию здания офиса

Расположение земельного участка, согласно данным Публичной кадастровой карты



2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы. Перечень документов приведен ниже:

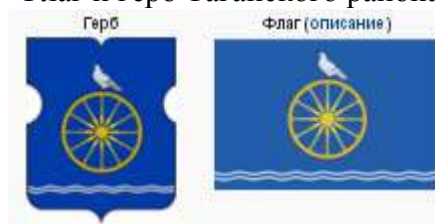
1. Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-014304 от 7 октября 1999 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АА 893245 от 24 сентября 2002 года
3. поэтажный план здания
4. Экспликация здания

2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Алексеевский район

Алексеевский район — район в Москве. Расположен в Северо-Восточном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Алексеевское.

Флаг и герб Таганского района



Местоположение района на карте “старой” Москвы



Границы района

Граница Алексеевского района проходит по оси русла р. Яузы, далее по восточной и юго-восточной границам полосы отвода Ярославского направления МЖД, юго-западной границе полосы отвода Митьковской соединительной ж. д. ветки МЖД, оси просп. Мира до реки Яузы. Площадь района — 529 га

Население

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
73 429	178 421	179 034	179 398	179 661	179 762	180 327

Образование

На территории района расположены 7 общеобразовательных школ, 11 дошкольных учреждений, 12 высших учебных заведений, 2 колледжа: железнодорожного транспорта и политехнический колледж № 13.

Достопримечательности

В Алексеевском районе расположен храм Тихвинской иконы Божьей матери, сохранившийся от комплекса путевого дворца царя Алексея Михайловича. Также некоторые дворы домов украшают мини-фонтаны.

Православные храмы

На территории района находятся три действующих православных храма:

Храм Тихвинской иконы Божией Матери в Алексеевском. Адрес: Проспект Мира, 130.

Храм Троицы Живоначальной при приюте Бахрушиных. Адрес: Первый Рижский переулок, д. 2, стр. 7.

Храм Троицы Живоначальной на Пятницком кладбище. Адрес: Дроболитейный переулок, д. 5, стр. 1.

Также имеется храм-часовня Симеона Персидского на Пятницком кладбище.

Храмы Алексеевского района Москвы

Храм Тихвинской иконы Божией Матери в Алексеевском

Храм Троицы Живоначальной на Пятницком кладбище

Транспорт

По району проходят автобусные маршруты м9, 33, 56, 85, 93, 136, 172, 195, 244, 286, 311, 375, 378, 544, 714, 714к, 834, 903, 903к; троллейбусные — 14, 37, 48, 76; трамвайные — 11, 17, 25. В начале улицы Космонавтов расположена пригородная автостанция, с которой также осуществляются заказные межобластные перевозки. На территории района располагаются станции метро «Алексеевская» и «ВДНХ», а на границе с ВАО — железнодорожные платформы Москва-3 и Маленковская Ярославской железной дороги.

В настоящее время на уровне публичных слушаний рассматриваются проекты, связанные существенным изменением дорожной сети района, в том числе спрямление Староалексеевской улицы, расширение и продление Рижского проезда, кардинальное изменение маршрута автобуса 714. Проект предусматривает строительство транзитной дороги вдоль Ярославской железной дороги от ТТК до СВХ.

Вывод:

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта офисного назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами

2.5. АНАЛИЗ РЫНКА

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Социально-экономическое развитие Российской Федерации по итогам января – октября 2016 года.

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году).

Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение

электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. по итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом

выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США.

Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств.

Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г.

Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Прогноз социально-экономического развития на 2017 - 2019 годы

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 гг. разработан в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого.

Прогноз рассматривает развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, применения к России на протяжении всего прогнозного периода санкционного режима со стороны ЕС и США, поддерживающего жесткие ограничения доступа российских компаний к мировому рынку капитала, и ответных экономических мер.

Разработанные варианты прогноза базируются на единой гипотезе ускорения развития мировой экономики до 3,2 % 2016 году и восстановлением умеренной динамики в 2017 – 2019 гг. со среднегодовым темпом роста 3,4 процента.

Базовый вариант характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет

неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуются сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году.

В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития
Российской Федерации на 2015 – 2019 годы

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
базовый		40	40	40	40
консервативный	51,2	25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый		6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный	12,9	9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый		99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный	96,3	97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный	91,6	90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый		100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный	96,6	98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный	95,7	95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый		98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный	90,7 ¹	96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый		97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный	90,0	95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
базовый		288	294	302	312
консервативный	341,5 ²	227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
Импорт – всего, млрд. долл. США					
базовый		180	187	196	208
консервативный	193,0 ²	139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

¹ Предварительные данные.

² По данным Банка России.

Основные выводы:

- Каких - либо существенных страновых факторов, способных повлиять на стоимость оцениваемого объекта, не выявлено.

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В результате проведенного осмотра было установлено, что наиболее вероятное фактическое использование объекта оценки: офисное.

Таким образом, оцениваемый объект принадлежит к сегменту офисной недвижимости.

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

По состоянию на дату оценки, оценщиком были выявлено множество предложений объектов, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки. В таблице ниже представлена выборка предложений отражающих наиболее распространенный ценовой диапазон объектов недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект:

Описание	Цена, руб.	Источник информации
<p>здание Москва, район Марфино, Марфинский проезд, 4 Показать на карте Петровско-Разумовская, 10 мин. пешком 220 000 000 руб. 93 817 руб. за м² Следить за изменением цены +7 495 258-52-23 , +7 495 415-60-35 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания:административное здание Общая площадь:2 345 м² Этажей в здании:2 Класс:В Предлагаем в продажу комплекс зданий в Марфино, 1 км от м. Петровско-Разумовская. Основное здание общая площадь 1645 кв.м., 3 этажа и подвал , используется под офисы, также: складское двухэтажное здание площадью 478 кв.м., складское одноэтажное 140 кв.м. и гараж 50 кв.м. Площадь земельного участка 3000 кв.м. в аренде до 2061г. Имеются все центральные коммуникации, прямые договора. Номер лота 64874 ID:461891 +7 495 258-52-23 , +7 495 415-60-35</p>	220 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/150207608/
<p>офис Москва, район Северное Медведково, Полярная ул. Показать на карте Медведково, 2 мин. на машине 180 000 000 руб. 62 872 руб. за м² Следить за изменением цены +7 495 133-40-29 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Об объекте Площадь:2 863 м² Этаж:3 из 3 О здании Тип здания:отдельно стоящее здание Общая площадь:2 863 м² Административное 3-х этажное здание 1966 г. постройки. Общая площадь 2 609,1 кв.м. Административное одноэтажное здание (хоз.блок) общей площадью 206 кв.м. Площадь земельного участка - 3 048 кв.м. Высота потолков 3.80 м. Состояние Под ремонт. Инженерные системы Водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление. Выделенные мощности по электроэнергии 282 кВА. БезопасностьОгражденная охраняемая территория; ID:418467 +7 495 133-40-29</p>	180 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/151610678/
<p>офис Москва, район Останкинский, проезд Ольминского, 6С1 Показать на карте Алексеевская, 10 мин. пешком 450 000 000 руб. 119 459 руб. за м²</p>	450 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/13743885/

<p>Следить за изменением цены +7 926 917-76-27 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Об объекте Площадь:3 767 м² Этаж:1 из 2 О здании Тип здания:отдельно стоящее здание Общая площадь:3 767 м² Готово к показу! Местоположение здания: Здание расположено между Звездным бульваром и проспектом Мира. Дополнительная информация: Строение 1: 1-й этаж - 1030.3 кв.м; 2-й этаж - 1120.9 кв.м; цоколь - 350.4 кв.м. Строение 2: - 517 кв.м. Общая площадь - 3000 кв.м. PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел +7 926 917-76-27</p>		
<p>офис Москва, район Останкинский, Аргуновская ул., 2к2 Показать на карте Алексеевская, 10 мин. пешком 250 000 000 руб. 107 945 руб. за м² Следить за изменением цены +7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Об объекте Площадь:2 316 м² Этаж:1 из 3 Мебель:нет О здании Тип здания:отдельно стоящее здание Общая площадь:2 316 м² Офис. 10 мин. пешком от м. Алексеевская. Отдельно стоящие здание 1984 г. постройки, расположено на первой линии домов. Пешая доступность от метро. Удобное транспортное сообщение. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк, медицинский центр. Лот 28222 RentavikRealEstate +7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64</p>	250 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/150380165/
<p>здание Москва, район Алексеевский, Староалексеевская ул., 7 Показать на карте Алексеевская, 8 мин. пешком 199 500 000 руб. 79 800 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 916 547-21-98 , +7 963 977-35-54 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания:свободное</p>	199 500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/148003257/

<p>Общая площадь:2 500 м² Этажей в здании:3 Высота потолков:3 м Участок:в собственности Категория:действующий СУПЕР ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! К продаже предлагается отдельно стоящее здание на Алексеевской общей площадью 2500 м.кв. с собственной территорией 0,27 Га. Была произведена реконструкция фасада в 2014г. На территории имеется 3 строения 2180 м.кв., 350 м.кв., 180 м.кв., стихийная парковка на 40 м/м. В здании сделана офисная планировка для сдачи в аренду (на данный момент 100% загрузка арендаторами), при необходимости можно снести все гипсокартоновые стены, в результате чего площадь этажей будет 500-700 м.кв. Пешая доступность до метро составляет 8 мин. Земля в аренде на 49 лет с 2006г., здания в собственности. Здание оснащено: водопроводом, канализацией, отоплением, электроэнергией (189 кВт), телефонией (30 номеров МГТС), высокоскоростным интернетом (подведено оптоволокно), в большинстве помещений установлены сплит системы, пропускной системой, видеонаблюдением, круглосуточной охраной. Заезд на территорию осуществляется через центральные ворота, так же установлено двое запасных ворот (заезд через соседей), что дает возможность подъехать на автомобиле к другим строениям комплекса. ID:63265 +7 916 547-21-98 , +7 963 977-35-54</p>		
<p>здание Москва, район Бабушкинский, Кольская ул., 8 Показать на карте Свиблово, 10 мин. пешком 70 000 000 руб. 67 633 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 965 134-79-79 , +7 968 968-61-50 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания: офисное здание Общая площадь: 1 035 м² Этажей в здании: 3 Высота потолков: 4 м Линия домов: первая Класс: С Участок: в собственности Категория: действующий Вентиляция: естественная Кондиционирование: местное Отопление: автономное Система пожаротушения: гидрантная Без комиссии !! Продается помещение свободного назначения 1035 м² СВОБОДНАЯ ПРОДАЖА ! ОТЛИЧНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ и ГОТОВЫЙ БИЗНЕС !!! Отдельное стоящее нежилое 3-х этажное здание, метро СВИБЛОВО, ул. Кольская дом 8. на территории бывшего завода *Строй Деталь* в пешей доступности от метро Свиблово. Здание имеет три отдельных входа.Кондиционирования. Интернет, проводная и беспроводная компьютерная сеть, телефон, TV. На здание выделено 100кВт. Круглосуточная охрана и видео-наблюдение. ID:183543 +7 965 134-79-79 , +7 968 968-61-50</p>	70 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/150682383/
<p>здание Москва, район Лосиноостровский, Тайнинская ул., 11К1С1 Показать на карте Медведково, 22 мин. пешком 71 000 000 руб.</p>	71 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/152218347/

<p>76 840 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 929 924-82-72 , +7 926 306-62-27 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания:бизнес-центр Общая площадь: 924 м² Этажей в здании: 3 Высота потолков: 3 м Класс: В Участок: в собственности Категория: действующий Вентиляция: приточная Кондиционирование: местное Отопление:центральное Продается 3-х этажное здание общей площадью 924 м.кв в пешей доступности от метро Медведково по очень интересной цене,здание с множеством кабинетов и возможностью перепланировки,имеется помещение с панорамным остеклением. Объект на 80 % заполнен арендаторами, есть парковка на 10 машин,охрана,благоустроенныйвнутренний двор.Торг уместен! Есть вопросы,звоните,с уважением Игорь! ID:269541 +7 929 924-82-72 , +7 926 306-62-27</p> <p>77:02:0011002:12 1999</p>		
<p>здание Москва, район Ярославский, Холмогорская ул., 6к2с2 Показать на карте ВДНХ, 13 мин. на машине 99 000 000 руб. 56 250 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 495 726-21-66 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Год постройки:1980 Тип здания:административное здание Общая площадь:1 760 м² Этажей в здании:1 Отдельностоящеедвухуровневоеадминистративное здание свободного назначения (1980 год постройки), тех.подвал (800м, в настоящий момент располагаются подсобные помещения) + 1 этаж (960 м2 - офисы), высота потолков: офис 4 метра, подвал от 2 метров до 3 метров, земля 20 соток в аренде до 2026г., хороший подъезд, коммуникации все городские. Перекрытия железобетонные. Дебаркадер для еврофуры. Платформа Лось в 3 минутах пешком. ID:140223 +7 495 726-21-66</p>	99 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/1131669/
<p>здание Москва, район Ярославский, ул. Ротерга, 2</p>	99 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/14805384

<p>Показать на карте Медведково, 10 мин. на машине 99 000 000 руб. 103 883 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 926 800-09-10 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Год постройки:1958 Тип здания:административное здание Общая площадь:953 м² Этажей в здании:2 Продажазданияобщейплощадью 952,5м2 на земельном участке 44 сотки. Уникальное месторасположение - рядом с границей парка "Лосиный остров", в 1км от Ярославское ш. и МКАД. Год постройки -1958. 2 этажа, с возможностью надстройки мансарды и увеличения площади до 1380м2. Центральные коммуникации, выделенная эл.мощность - 80кВт. Противопожарная система. Огороженная охраняемая территория с парковкой на 30-40 машиномест. Возможно рассматривать здание под редевелопмент в частную резиденцию, усадьбу, апартаменты; строительство многоквартирного дома; эксплуатация как офисного центра. ID:461891 +7 926 800-09-10</p>		/
<p>здание Москва, район Свиблово, проезд Русанова, 25 Показать на карте Свиблово, 5 мин. на машине 125 000 000 руб. 158 630 руб. за м² Следить за изменением цены +7 916 684-95-25 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Год постройки:1964 Тип здания:Административное здание Общая площадь:788 м² Этажей в здании:3 Высотапотолков:3 м Продаётся отдельно стоящее здание в 5 минутах ходьбы от метро.Есть арендаторы с долгосрочными договорами.Возможно продажа поэтажно.Звонить с 9 до 21.00.Собственник!!! ID:11625479 +7 916 684-95-25</p>	125 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/149799547/
<p>Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС3 Показать на карте Бибирево, 10 мин. пешком Владыкино, 9 мин. на машине Алтуфьево, 15 мин. пешком 400 000 000 руб. 106 755 руб. за м²продажа Следить за изменением цены</p>	400 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/151280242/

<p>+7 926 747-73-35</p> <p>Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН</p> <p>О здании</p> <p>Тип здания:свободное</p> <p>Общая площадь:3 746,9 м²</p> <p>Этажей в здании:7</p> <p>Высота потолков:2,93 м</p> <p>Линия домов:первая</p> <p>Класс:В-</p> <p>Участок:0,2 га (в аренде)</p> <p>Категория:действующий</p> <p>Вентиляция:приточная</p> <p>Кондиционирование:местное</p> <p>Отопление:центральное</p> <p>Системапожаротушения:гидрантная</p> <p>Лифты:2</p> <p>Без комиссии.</p> <p>Видеоролик будет скоро в ютубе, аккаунт Николай Совершеннов</p> <p>Кирпичное 7-ти этажное здание</p> <p>Год постройки: 1970</p> <p>Функциональное назначение: административное</p> <p>Общая площадь: 3 746,9 м2</p> <p>Вид права: собственность</p> <p>Свидетельство о гос.регистрации права от 11.06.1999</p> <p>Технические характеристики:</p> <p>Электричество 270 кВт</p> <p>Отопление центральное</p> <p>Канализация центральная</p> <p>Горячее/холодное водоснабжение</p> <p>ОФИС С класса:</p> <p>кабинетная планировка, на этаже от 14 до 18 кабинетов;</p> <p>высота потолка: 2,6 м (1 этаж армстронг)</p> <p>2,93 м (2-4 и 6 этажи) и 4,5 м (5 этаж);</p> <p>Приточно-вытяжная вентиляция;</p> <p>Система автоматической пожарной сигнализации и система оповещения людей при пожаре</p> <p>Санузлы на каждом этаже;</p> <p>Лифт пассажирский на 5 чел.</p> <p>Парковка перед зданием на 36 м/м</p> <p>Время в пути до станции метро</p> <p>м.Алтуфьево: пешком 15 мин. / на наземном транспорте 4 остановки;</p> <p>м.Бибирево: пешком 10 мин.</p> <p>м.Отрадное: на наземном транспорте 4 остановки</p> <p>1. Земельный участок 770203002092: Участок площадью 805 м2 под эксплуатацию административного здания</p> <p>Договор долгосрочной аренды земельного участка М-02-014674 от 30.11.1999 сроком на 25 лет (автоматическая пролонгация)</p>		
--	--	--

<p>2. Земельный участок 770203002093: Участок площадью 1045 м2 для эксплуатации территории по обслуживанию административного здания и гостевой автостоянки Договор аренды земельного участка М-02-508619 от 10.04.2003 сроком на 5 лет (автоматическая пролонгация) Арендная плата за землю (за 2 участка) 1 044 496,76 руб./год</p> <p>Агент, которого рекомендуют друзьям Николай Совершеннов</p>		
<p>здание Москва, район Марьяна роща, 2-я Ямская ул., 9 Показать на карте Марьяна роща, 9 мин. пешком 450 000 000 руб. 73 807 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 926 613-92-25 , +7 495 682-06-05 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Год постройки:1976 Тип здания:административное здание Общая площадь:6 097 м² Этажей в здании:4 Высота потолков:325 м 4-х этажное отдельно стоящее административное здание, расположено в 100 метрах от ТТК и в 9-ти минутах ходьбы от ст. м. Марьяна роща. Имущественный комплекс 1976 года постройки. Состоит из 3-х зданий общей площадью 6 097,7 кв.м. в собственности. Земельный участок 0,7 га в долгосрочной аренде, огорожен и охраняется. На территории расположена парковка на 50 м/мест, с перспективой расширения до 100 м/мест. Здание оборудовано всеми центральными коммуникациями; Электричество 200 кВт Вода, отопление и канализация от городских сетей Технико-конструктивные особенности объекта: Основное здание ОСЗ 1: 5 803, 7 кв.м. Входы: Несколько отдельных входов ОСЗ 2 на территории: 258 кв.м. ОСЗ 3 на территории: 36 кв.м. Имущественный комплекс сдан в аренду на 70%, более 20-ти арендаторам по краткосрочным договорам. ID:10741404 +7 926 613-92-25 , +7 495 682-06-05</p> <p>1938 77:02:0024017:1001</p>	450 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/14306406/
<p>здание Москва, район Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С8 Показать на карте</p>	58 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/1108239/

<p>Рижская, 7 мин. на машине 58 000 000 руб. 53 804 руб. за м² Следить за изменением цены +7 916 678-56-38 , +7 985 774-51-36 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания:административное здание Общая площадь:1 078 м² Этажей в здании:3 Высота потолков:3 м Линия домов:первая Участок:в собственности Категория:действующий Вентиляция:естественная 3-этажное кирпичное здание. Подвала нет. 3 входа в здание. 1-й этаж занижен, часть окон заложено (можно открыть). Есть чердак (не входит в общую площадь). Год постройки 1917. Объектом охраны не является. В 1980-х годах была реконструкция. Перекрытия ж/б между 1 и 2 этажом. Возможно увеличение площади здания путем освоения чердачного пространства и надстройки. 13 соток земли в долгосрочной аренде, автоматические ворота, есть парковочные места, в собственности более 3 лет. Покажем оперативно. ID:3153 +7 916 678-56-38 , +7 985 774-51-36</p>		
<p>здание Москва, район Останкинский, ул. Кондратьюка, 9С1 Показать на карте ВДНХ, 9 мин. пешком 120 000 000 руб. 226 416 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 916 900-01-42 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания: офисное здание Общая площадь:530 м² Этажей в здании:2 Высота потолков:3,20 м Участок:в собственности Категория:действующий Продается нежилое 2-х этажное кирпичное здание 530 кв.м. 1962 года постройки с хорошим ремонтом и всеми коммуникациями, 5 мин. пешком от метро ВДНХ, 7 мин. пеш. до наземного метро улица Академика Королева и 15 мин. пеш. до метро Алексеевская. Имеется готовый проект на пристройку третьего этажа. Кабинетная планировка на двух этажах, имеется подвальное помещение, возможна свободная планировка. Высота потолков 3, 20 метров. Два отдельных санузла, два входа. Кондиционирование всех помещений. Круглосуточная охрана, предусмотрена пожарная, охранная сигнализация и видеонаблюдение. Водопровод, канализация и отопление - центральные. В настоящее время все помещения в здании сданы в длительную аренду. Возможна продажа с готовыми арендаторами. Здание подойдет под любой бизнес: офисы, торговля, общепит, мастерские, производство, бытовые услуги и другие. Заключен эксклюзивный договор с собственником на продажу здания. Документы готовы к сделке. Рассмотрим все ваши предложения.</p>	120 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/14385524/

<p>ID:30519 +7 916 900-01-42</p>		
<p>здание Москва, район Южное Медведково, Полярная ул., 23С1 Показать на карте Медведково, 3 мин. на машине 163 000 000 руб. 57 905 руб. за м² Следить за изменением цены +7 495 782-14-60 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Общая площадь:2 815 м² Этажей в здании:3</p> <p>Продается комплекс зданий, в 10-ти минутах пешком от метро Медведково, на первой линии домов. Общая площадь 2815 кв.м. Площадь стр.1 - 2609 кв.м., площадь стр.2 - 206 кв.м. В каждое здание несколько отдельных входов. Высота потолков стр. 1 3,3-3,8 м., стр. 3,6м. Наземная парковка. Мощность 282 кВА. Здание без отделки. ЗУ 3048 кв.м. в аренде до 2058г. Фасад в современном стиле. Стоимость продажи: 163 000 000 руб. (57 904 руб. кв.м.) вкл. НДСОбъект размещается на первой линии домов, на улице с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком. - Визуальный обзор с 4-х сторон позволяет широко использовать рекламные возможности. - Собственный земельный участок - 0,3048 Га . Перспективы использования - любые коммерческие и некоммерческие цели, включая, но не ограничиваясь: - гостиница, общежитие; - учебно-образовательное учреждение; - спортивный клуб; - медицинское учреждение; - развлекательный или досуговый центр, - торговый центр, - магазин фермерских и любых продовольственных товаров, - хозяйственный магазин районного масштаба - СПА-центр и центр косметологии, - центр услуг населению, - офис компании - любое иное использование</p> <p>Deltaestate +7 495 782-14-60</p> <p>77:02:0005006:1019 1966</p>	<p>163 000 000</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/148056276/</p>
<p>здание Москва, район Останкинский, Звездный бул., 23С10 Показать на карте Алексеевская, 15 мин. пешком 330 000 000 руб. 119 826 руб. за м² Следить за изменением цены +7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания:административное здание Общая площадь:2 754 м² Этажей в здании:6 Здание (ОСЗ). 15 мин. пешком от м. Алексеевская. Общая площадь БЦ: 2 753,9 м2. Класс здания: С. Арендопригодная площадь: 1 960 м2. Этажность: 6 этажей (подвала нет). Год постройки: 1994 год. Техническое состояние здания и помещений: рабочее. Выделенная эл. мощность: первый ввод: 200 кВт; второй ввод (на ЦОД): 300 кВт. Коммуникации: все центральные. БЦ расположен на двух смежных земельных участках общей площадью 1 346 м2. Права на участки право аренды. Участок площадью 1 139 м2 (под зданием и парковкой) сроком до 2053 г. Участок площадью 207 м2.(перед зданием) сроком на 11 месяцев. Парковка есть, во внутреннем дворе БЦ.</p>	<p>330 000 000</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/147404315/</p>

<p>Количество этажей: 6, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, контроль-доступа. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие . Лот 27226 RentavikRealEstate +7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64</p>		
<p>здание Москва, район Отрадное, Высоковольтный проезд, 1С21 Показать на карте Владыкино, 10 мин. на машине Бибирево, 20 мин. пешком 128 000 000 руб. 85 334 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 985 999-77-49 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания:административное здание Общая площадь:1 500 м² Этажей в здании:3 Высота потолков:3 м Класс:В Участок:в собственности Категория:действующий Вентиляция:приточная Отопление:центральное Система пожаротушения:сигнализация Офис, салон, типография м.Отрадное, 1500 м2 после полного ремонта. Подходит под офис, клинику, хостел, автосервис, ЦОД, фитнес-центр, производство. Аренда 49 лет, Интернет 100 Мб, 20 тел, парковка 30 а/м, мощность до 200 кВа ID:501875 +7 985 999-77-49</p>	<p>128 000 000</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/14720724/</p>
<p>Диапазон цен</p>	<p>58 000 000 – 450 000 000</p>	

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов характерны для всего сегмента торгово-офисной недвижимости Москвы, а именно:

- дата предложения;
- тип цены;
- функциональное назначение помещения (здания)
- местоположение;
- общая площадь;
- общее состояние;
- наличие парковки;
- расположение относительно красной линии;
- наличие отдельного входа;
- этажность;
- наличие окон.
- ставка капитализации

Большинство из представленных ниже диапазонов значений ценообразующих факторов базируется на:

- «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016).

Дата предложения

Внесение поправки на дату предложения целесообразно при отличии даты публикации (при невозможности однозначно установить актуальность цены/ставки аренды) от даты оценки более чем на 3 месяца (более чем на 6 месяцев для стагнирующих рынков), либо для предложений номинированных в иностранной валюте. Ввиду развитости рынка коммерческой недвижимости Московской области, данная поправка используется довольно редко. Принимая во внимание, что в рамках настоящего отчета она не использовалась, детальные диапазоны не рассматриваются.

В среднем, внутри года, стоимость недвижимости, как правило, меняется в диапазоне 5-15%

Тип цены

Как правило, при совершении сделки с объектами подобными объекту оценки, скидка с публикуемых цен предложения составляет для офисно-торговых объектов свободного назначения 5,8-14,7% (для цен предложений) и 4,7-11,6% (для арендных ставок) «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 299-300.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, Э)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, Э)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

Функциональное назначение помещения

Оказывает существенное влияние на ценообразование. Ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит. Значения корректировок, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 197-198, варьируются в следующем диапазоне:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,27	1,34
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,23	1,31
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,36	1,32	1,40
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставки подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,24	1,32

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,31	1,16	1,45
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,27	1,13	1,41
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного в высококлассных торговых объектах, к удельной арендной ставке подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,36	1,18	1,53
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного в высококлассном офисном центре (класса А,В), к удельной арендной ставки подобного офисно-торгового объекта свободного назначения	1,28	1,13	1,43

Местоположение (местонахождение в пределах населенного пункта)

Оказывает существенное влияние на ценообразование. Помещения, расположенные в различных частях населённого пункта могут достаточно существенно различаться по стоимости и величине арендной ставки.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 90-91 отношение цен/арендных ставок офисно-торговых

объектов по районам города по отношению к самому дороговому району имеет следующие соотношения:

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, Таблица 21.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 22.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

Общая площадь

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 133 при купле-продаже и аренде имеются следующие зависимости стоимости/арендной ставки 1 кв.м. от общей площади офисно-торговых объектов свободного назначения:

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв. м	Цена							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки <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

Таблица 39

Площадь, кв. м	Арендная ставка							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки <100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Общее состояние

На основании данных Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 174-175 корректирующие коэффициенты при продаже и аренде в зависимости от состояния здания имеют следующие соотношения:

5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 53

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Поправка на наличие парковки

На основании данных Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 127 корректирующие коэффициенты в зависимости от типа парковки имеют следующие значения:

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1	0,90
	организованная	1,23	1,11	1

Расположение относительно красной линии

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 109 корректирующие коэффициенты на Расположение относительно красной линии имеют следующие соотношения:

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Наличие отдельного входа

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 157-158 корректирующие коэффициенты на наличие отдельного входа имеют следующие соотношения:

5.4 Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 1

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 2

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,92

Этажность

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 157-158 корректирующие коэффициенты на расположение встроенного помещения в здании (этаж) имеют следующие соотношения:

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Недозагрузка при сдаче в аренду

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 215 значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России варьируются в следующих диапазонах:

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

**Границы расширенного интервала значений процента
недозагрузки при сдаче в аренду**

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Процент операционных расходов от потенциального валового дохода

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 229 значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода варьируется в следующих диапазонах:

**Значения процента операционных расходов от
потенциального валового дохода, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

**Границы расширенного интервала значений процента
операционных расходов от потенциального валового
дохода**
Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

Ставка капитализации (доходности), ожидаемая текущая доходность

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. (2016), стр. 243 значение ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет варьируются в следующем диапазоне:

7.4.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Обзор рынка офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2016 года Основные выводы

По итогам I квартала 2016 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей снизился до исторически минимальных 63 тыс. м².

Доля вакантных площадей на конец I квартала 2016 г. достигла уровня 22,5% в офисах класса А и 17,6% в офисах класса В, что суммарно составляет около 2,9 млн м².

Квартальное снижение средних запрашиваемых ставок аренды составило 2–3% – до 24 726 руб./м²/год в офисах класса А и 14 613 руб./м²/год в офисах класса В.

Основные показатели. Динамика*

		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		15 602	
в том числе, тыс. м ²		3 821	11 781
Введено в эксплуатацию в I квартале 2016 г., тыс. м ²		63	
в том числе, тыс. м ²		–	63
Доля свободных площадей, %		22,5 (-1,9 п. п.)*	17,6 (+1,1 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	467 (-1,6%)*	276 (-3,1%)*
	руб./м ² /год	24 726 (-1,7%)*	14 613 (-3,1%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	320–900	320–550
	руб./м ² /год	10 000–45 000	7 500–35 000
Средняя ставка операционных расходов***, руб./м ² /год		4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%).

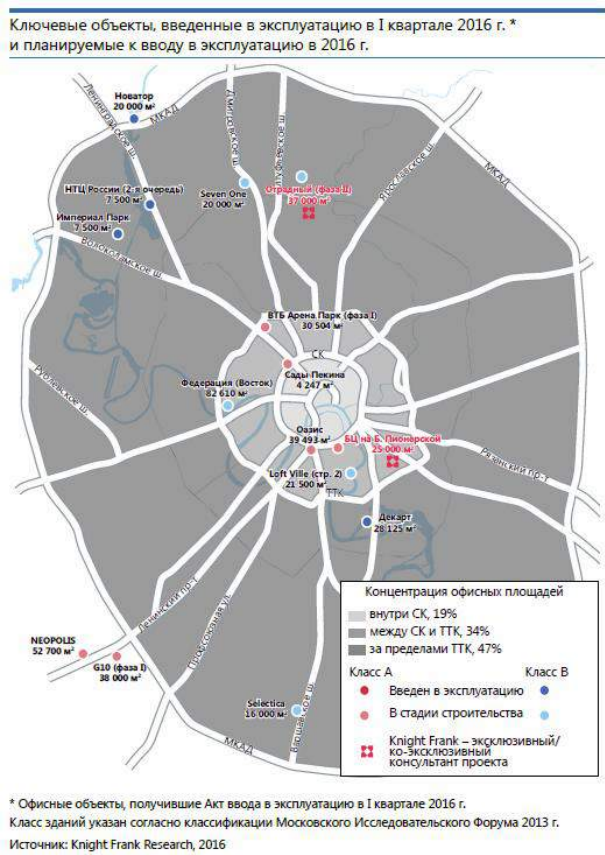
*** В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

Источник: Knight Frank Research, 2016

Предложение

По итогам I квартала 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,6 млн м², из которых 24% соответствует офисам класса А и 76% – класса В.

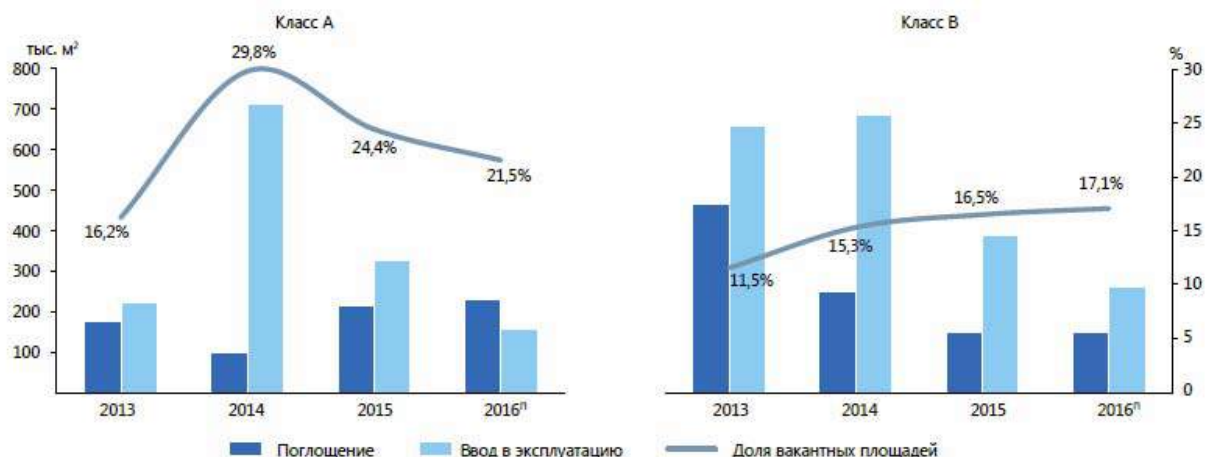
В I квартале 2016 г. в эксплуатацию было введено 63,1 тыс. м2 качественных офисных площадей, что на 30% ниже, чем за аналогичный период 2015 г., и является минимальным квартальным значением показателя за всю историю развития рынка офисной недвижимости Московского региона. Стоит также отметить, что за первые 3 месяца 2016 г. в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания класса А. В результате снижающихся объемов нового строительства, а также закрытия крупных сделок доля свободных площадей в офисных зданиях класса А продолжила снижение, начавшееся в середине прошлого года, и по итогам I квартала 2016 г. составила 22,5%. Уровень свободных площадей в офисах класса В также сохранил прошлогоднюю тенденцию колебания в пределах 2 п. п. и по итогам I квартала 2016 г. составил 17,6%.



Спрос

Объем чистого поглощения по итогам I квартала 2016 г. составил 183,5 тыс. м2, что почти в 5 раз превышает показатель за аналогичный период 2015 г. Резкое увеличение объемов поглощения связано с закрытием двух крупных сделок совокупным объемом около 142 тыс. м2.

Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



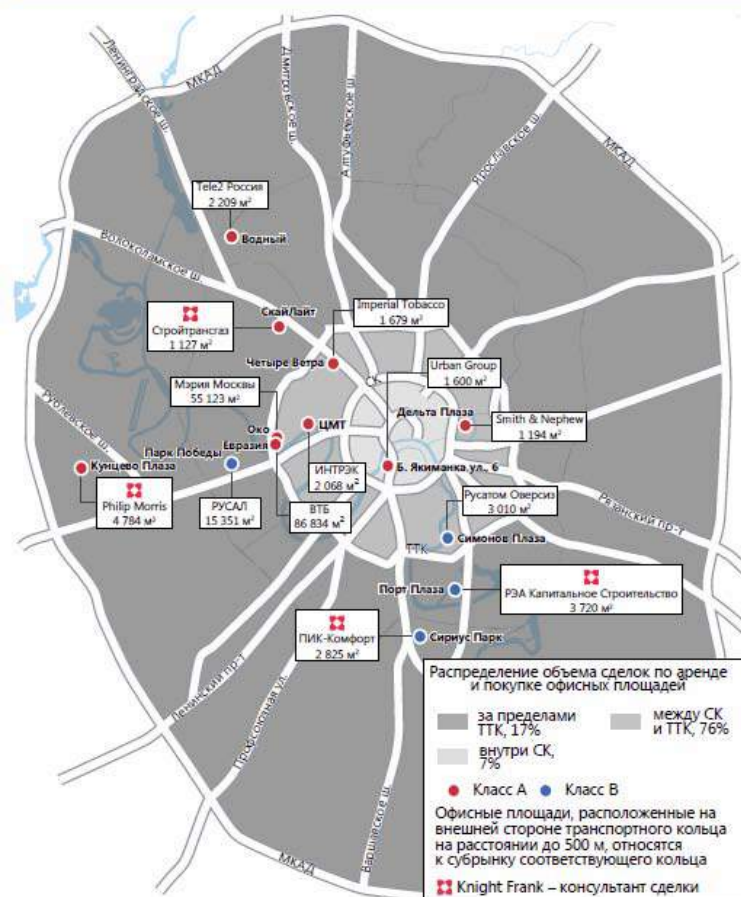
Источник: Knight Frank Research, 2016

По итогам I квартала доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок осталась значительной и составила 64%. В некоторых случаях компании-арендаторы, уже пересогласовавшие условия аренды в 2014–2015 гг., возвращаются к переговорам, желая зафиксировать новые условия на более длительный срок.

На рынке наблюдается активность компаний, имеющих государственное участие: их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей выросла с 5% в 2014 г. до 36% в 2015 г. По итогам I квартала 2016 г. она также весьма значительна: за счет нескольких крупных сделок показатель достиг 73% (149,8 тыс. м²). Высокая активность указанных организаций на рынке обусловлена стремлением сократить расходы на аренду офисных помещений, а также частично может быть связана с недавней инициативой правительства РФ запретить госкомпаниям строительство зданий для размещения собственных офисов.

На структуру сделок в части профильного распределения компаний оказали влияние две крупные сделки, переговоры по которым начались в 2015 г., а финализированы они были только в начале текущего года. Благодаря приобретению группой ВТБ башни «Евразия», а Мэрией Москвы порядка 55 тыс. м² офисных площадей в МФ К «Око», доля компаний финансового сектора составила 43%, а доля компаний, представляющих государственное управление, – 27%. Эти же события повлияли и на территориальную структуру спроса: 71% объема арендованных и купленных офисных площадей за первые 3 месяца 2016 г. пришлось на объекты, расположенные в ММ ДЦ «Москва-Сити», в то время как на долю Центрального делового района пришлось только 6% совокупного объема.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I квартале 2016 г.



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Товары повседневного спроса
 ** Технологии / Медиа / Телекоммуникации
 *** Business services / Нет данных

Источник: Knight Frank Research, 2016

Коммерческие условия

Коммерческие условия сегодня продолжают оставаться ключевым моментом, определяющим поведение компаний-арендаторов на рынке. Снизившись до исторически минимальных значений по итогам 2015 г., средние запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А с января по март 2016 г. почти не изменились и составляют 467 \$/м2/год

и 24 726 руб./м²/год. В то же время в офисах класса В снижение запрашиваемых ставок аренды составило 3% – до уровня 276 руб./м²/год и 14 613 руб./м²/год.

Несмотря на то, что более 78% доступного для аренды предложения во введенных в эксплуатацию офисах класса А предлагается в российских рублях, собственники отдельных объектов, преимущественно имеющих премиальное местоположение, по-прежнему сохранили ценообразование в иностранной валюте и не готовы фиксировать курс валют или определять границы валютного коридора на длительный срок.

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на длительный срок, чтобы зафиксировать текущие условия аренды, а собственники, в свою очередь, ожидая восстановления рынка, предпочитают договоры аренды сроком на 3–5 лет.

При согласовании условий договоров аренды в 2016 г. одним из важнейших пунктов является индексация ставок аренды. После достижения двузначного уровня инфляции по итогам 2015 г. индексация рублевых ставок аренды, обычно приравниваемая к ИПЦ РФ, сегодня является предметом обсуждения, а в качестве альтернативы применяются ограничение верхнего уровня, приравнивание уровня индексации к другим макроэкономическим показателям либо фиксированное увеличение арендных платежей.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в долларах США



Источник: Knight Frank Research, 2016

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



Источник: Knight Frank Research, 2016

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В					
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %			
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	1 011	53 584	13,8	469	24 856	8,9				
Садовое кольцо	СК Юг	918	487	25 810	21,5	462	24 460	14,0				
	СК Запад	273	796	42 193	27,9	505	26 752	9,3				
	СК Север	660	695	36 854	5,2	–	27 505	15,5				
	СК Восток	401	–	26 472	26,9	–	20 730	16,3				
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	–	40 000	–	–	17 372	18,5				
	Тульский	921	–	–	–	–	14 339	17,1				
	Хамовники	260	772	40 921	19,0	–	23 776	5,0				
	Киевский	424	–	16 893	80,8	–	19 988	61,2				
	Пресненский	357	–	28 022	9,1	–	20 244	16,1				
	Проспект Мира	162	–	19 818	29,1	–	20 136	31,7				
	Тверской-Новослободский	752	679	35 975	16,2	376	19 913	8,0				
	Басманный	532	–	–	–	–	16 729	12,1				
	Таганский	234	450	–	82,9	247	13 089	17,7				
	Волгоградский	432	–	20 399	48,0	–	15 339	14,4				
	ММДЦ «Москва-Сити»	913	511	27 107	20,8	–	–	–				
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	700	511	27 094	1,6	–	13 684	21,9				
	ТТК-МКАД ЮГ	1 734	344	18 222	42,2	–	12 356	19,1				
	ТТК-МКАД Запад	1 144	509	26 860	12,4	–	18 592	10,8				
	ТТК-МКАД Восток	658	–	13 555	38,4	–	10 483	20,8				
МКАД	МКАД Север	545	–	–	–	–	6 370	12,2				
	МКАД Юг	444	–	11 000	95,5	–	8 218	23,0				
	МКАД Запад	1 900	300	15 905	23,1	–	11 523	27,7				
	МКАД Восток	248	–	–	–	–	7 072	10,1				
Итого		15 602	467	24 726	22,5	276	14 613	17,6				

Источник: Knight Frank Research, 2016

Прогноз

Согласно базовому сценарию обновленного прогноза Министерства экономического развития, признаки выхода экономики России из рецессии ожидаются не раньше 2017 г. Одновременно с этим санкционные ограничения в отношении России могут быть сохранены в 2016 г., что в совокупности по-прежнему будет ограничивать планы по развитию как российских, так и зарубежных компаний.

Ввиду снижения девелоперской активности в 2016 г. объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей не превысит 400 тыс. м², а в 2017 г. – 300 тыс. м², что на фоне сохранения текущих объемов поглощения приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей. Таким образом, учитывая возможное восстановление объемов спроса в 2017 г. и сокращение объемов доступных для аренды офисных площадей, можно ожидать незначительного роста средних запрашиваемых ставок аренды не ранее следующего года.

Мы прогнозируем, что в 2016 г. сделки по продлению договоров аренды, а также переезды в связи с окончанием срока действия договора аренды будут преобладать в структуре общего объема сделок. Сделки по пересмотру договоров аренды будут занимать значительную часть рынка только в первой половине года.

Высококонкурентный рынок офисной недвижимости в ближайший год продолжит адаптироваться к изменившимся внешним и внутренним условиям. В частности, мы ожидаем дальнейшего формирования рынка, функционирующего в российской национальной валюте. Несмотря на некоторую стабилизацию курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, риск валютных колебаний сохраняется, что для компаний является ключевым аспектом при поиске нового офиса.

Источник: Knight Frank

Рынок инвестиций по итогам 2015 года. Основные показатели.



Рынок офисной недвижимости | 1 квартал 2016 года | Москва

Инвестиционный рынок

■ В I квартале 2016 г. сегмент офисной недвижимости Москвы привлек лишь \$34 млн. инвестиций против \$437,5 млн. в аналогичном периоде прошлого года. Единственной стала сделка по продаже Правительством Москвы одного из трех домов-книжек на Новом Арбате.

■ Несмотря на падение показателя вложенных средств на 91,5%, интерес со стороны инвесторов присутствует. Известно, что компания «Яндекс» подписала соглашение о покупке части делового квартала «Красная Роза» (80 тыс. кв.м) и планирует закрыть сделку, которая оценивается в \$600 млн.¹

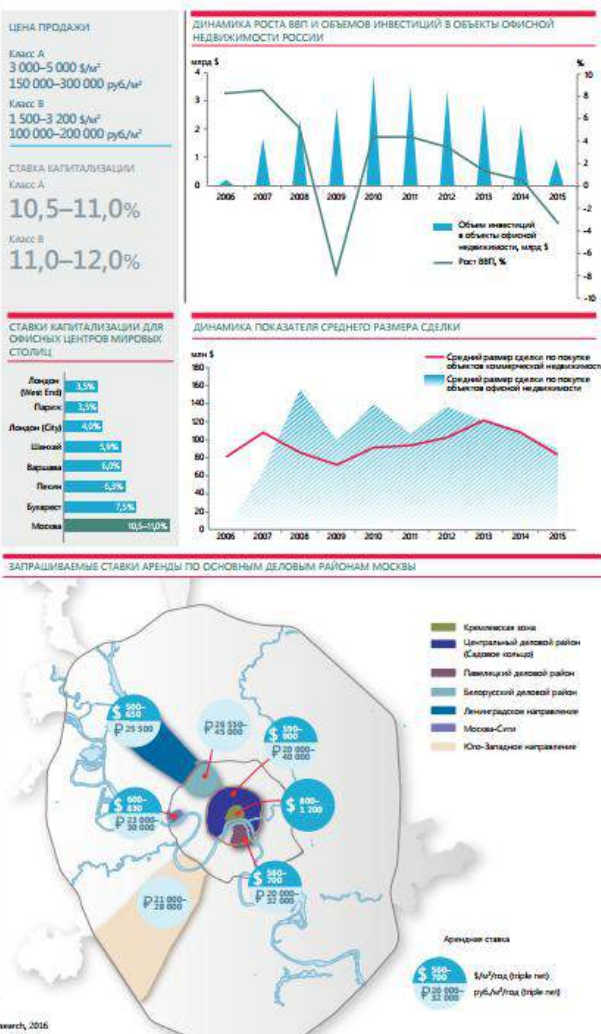
во второй половине года. Также ко II кварталу будет отнесена сделка по покупке башни «Евразия» (\$690 млн.) в Москва-Сити группой «ВТБ». Переговоры, которые до конца года могут привести к новым закрытым транзакциям, ведутся и по некоторым другим бизнес-центрам столицы.

Ставка капитализации в I квартале 2016 г. не изменилась и составляет 10,5– 11%.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ | 2015 ГОД



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Источник: Knight Frank Research, 2016

РАЗДЕЛ 3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Понятие НЭИ, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки, с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику(пользователю) имущества.

Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника(пользователя), либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ НЭИ призван выявить наиболее эффективное использование, во-первых, участка, как незастроенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений), во-вторых, - с уже имеющимися улучшениями.

Физическая возможность использования участка.

Рассматриваемый, земельный участок имеют ровный спокойный рельеф. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Строительство как коммерческой так и некоммерческой застройки физически возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Юридическая допустимость использования.

Согласно данным Договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-014304 от 7 октября 1999 г. земельный участок предоставлен в аренду для эксплуатации здания офиса.

Согласно данным **публичной кадастровой карты (maps.rosreestr.ru)**: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации здания офиса

Иная разрешительная документация о возможном использовании земельного участка в распоряжении Оценщиков отсутствует.

Таким образом, при определении юридически допустимых вариантов использования объекта недвижимости Оценщики руководствовались документами, в соответствии с которыми, критерию юридической допустимости соответствует вариант использования земельного участка для эксплуатации здания офиса.

Финансовая целесообразность.

Учитывая результаты ранее проведенного анализа (см. раздел “Точное описание объекта оценки”), на качественном уровне Оценщиками были сделаны следующие выводы:

Местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объекта офисного назначения, не снижающего его стоимость по сравнению с аналогичными объектами

Таким образом, текущее использование земельного участка, является финансово оправданным.

Максимальная эффективность.

Исходя из вышеизложенного, с точки зрения максимальной эффективности текущее использование объекта является наиболее оптимальным.

Таким образом, основываясь на анализе условий рынка, физических и технических характеристик объекта и его местоположения, а также физически возможных, юридически разрешенных и финансово целесообразных вариантах использования объекта, оценщик пришел к заключению, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его текущее использование.

3.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Объекты недвижимого имущества

Здания, сооружения, помещения

Обзор подходов

Для определения рыночной стоимости зданий/помещений используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости.

Доходный подход

В рамках доходного подхода используются метод капитализации дохода и метод дисконтирования доходов (денежного подхода).

В основе метода капитализации дохода лежит предпосылка, что целью приобретения доходной недвижимости или другого актива является получение прибыли на вложенные средства в форме получения периодического дохода. Цена приобретения представляет собой сумму средств, уплаченную за право получения известного (или прогнозируемого) дохода от объекта. Соотношение величин дохода и стоимости прав на его получение определяется коэффициентом капитализации.

Метод дисконтирования будущих денежных потоков исходит из предпосылки, что недвижимое имущество приобретается инвестором только потому, что оно способно в будущем принести ему определенные преимущества. Он рассматривает это имущество в виде набора будущих выгод и оценивает его привлекательность как соотношение этих будущих выгод и ценой, по которой этот объект может быть приобретен. Эти выгоды находят отражение в конечном итоге в денежной форме на период владения. Оплата за право производится немедленно. Выгоды от владения этим правом проявляются в будущем, и они составляют меньшую стоимость в сравнении с немедленно полученными выгодами. Следовательно, стоимость оцениваемых активов равна приведенной стоимости будущих выгод, вытекающих из права собственности/права пользования этих активов.

Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, в течение

последних 1-2 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду. Он используется для оценки стоимости объекта недвижимости, если в качестве исходных данных известна арендная ставка, по которой данный объект может быть сдан в аренду. Мультипликатор позволяет также решать обратную задачу: Определять требуемую арендную ставку по известной стоимости объекта недвижимости.

Валовый рентный мультипликатор — это отношение продажной цены или к потенциальному или к действительному валовому доходу.

Этот метод осуществляется в три этапа:

1. Оценивается рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.
2. Определяется отношение к продажной цене валового дохода, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор.

$$V = D_p \cdot ВРМ = D_p \cdot \frac{C_{ан}}{ПВД_{ан}}, \text{ где}$$

V — вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

D_p — рентный доход оцениваемого объекта;

ВРМ — валовый рентный мультипликатор;

$C_{ан}$ — цена продажи аналога;

ПВДан — потенциальный валовый доход аналога.

Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости.

Он не учитывает особенности объекта оценки, а именно:

- оставшийся срок службы
- уровень операционных расходов
- характерных для данного объекта
- ожидания рынка в отношении роста арендных ставок
- финансовые условия сделки и т. п.

Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Поэтому валовый рентный мультипликатор может использоваться только как грубый метод оценки объекта недвижимости, близкий по смыслу к методам массовой оценки.

Затратный (имущественный) подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При оценке недвижимости применение затратного подхода заключается

в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценивание и устаревание.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения — это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + (CtZ \cdot Пдев - И_{\Sigma}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \cdot (1 - И_{фун}) \cdot (1 - И_{э}), \text{ где:}$$

PC — рыночная стоимость;

CZ - рыночная стоимость прав на земельный участок;

CtZ — стоимость замещения;

Пдев - прибыль девелопера;

И_Σ - суммарный износ;

И_{физ} — физический износ;

И_{фун} — функциональный износ;

И_э — экономический (внешний) износ.

Применение затратного подхода предпочтительнее в следующих случаях:

-В случае, когда необходим анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

-Когда необходимо технико-экономическое обоснование нового бизнеса.

-Для оценки незавершенного строительства.

-Для оценки в целях выделенных объектов налогообложения (здание, земельный участок).

-Для оценки в целях страхования.

-Для переоценки основных фондов предприятий.

-В случае, если ощущается недостаток информации для использования других подходов в оценке.

Выбор подхода при оценке здания.

Сравнительный подход

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

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москва, консультаций с представителями агентств недвижимости было выявлено достаточное количество предложений по продаже зданий аналогичных оцениваемому.

В рамках настоящего Отчета, сравнительный подход использовался.

Затратный подход

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на принципе замещения, который гласит, что благоразумный покупатель не заплатит за объект

недвижимости дороже, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Для коммерческой недвижимости стоимость восстановления/замещения имущества не может служить в качестве достоверного индикатора рыночной стоимости, поскольку не отражает установленной рыночной премии (или дисконта) имущества, предлагаемого на продажу на открытом рынке. Кроме того, решения наиболее информированных покупателей основываются на экономических показателях, таких как прогнозируемый чистый доход и прибыль на инвестиции. Поскольку затратный подход не отражает расчетов, связанных с доходом, и требует ряд высоко субъективных оценок уровня амортизации, данный подход неприменим при определении стоимости оцениваемого имущества.

Затратный подход был признан не применимым и поэтому не использовался.

Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. При этом выдвигается предположение о том, что потенциальный собственник не заплатит за объект сумму большую, нежели та, которую составляет текущая стоимость реальных доходов от его эксплуатации, которую он сможет получить в будущем.

Применение доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об уровнях недозагрузки и неплатежей, величин операционных расходов для объектов аналогичных оцениваемому.

В рамках настоящего отчета доходный подход использовался для определения рыночной стоимости здания.

Выбор подхода при оценке земельного участка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемых участков путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где добровольно покупают и продают сопоставимые объекты, принимая при этом независимые решения. Метод применим при наличии достаточного количества информации о недавних продажах подобных объектов. Сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

В результате проведенного анализа рынка земельных участков, предназначенных под торгово-офисную застройку, консультаций с представителями агентств недвижимости, а также данных о сделках/предложениях к продаже, представленных в открытых источниках информации (интернет), Оценщиками было найдено достаточное количество предложений по продаже прав аренды аналогичных земельных участков.

Затратный подход

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода используются в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Данный подход в оценочной практике, как правило, применяется при

отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости, так как может привести к заниженной стоимости земли.

Учитывая вышесказанное, оценщиками было принято решение не использовать затратный подход при оценке земли.

Доходный подход

По результатам анализа НЭИ Объекта оценки, в связи с разрешенным использованием участка на дату оценки, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование участка под административное (офисное) здание. Необходимо отметить, что доходный подход, как правило, очень чувствителен к изменениям входных параметров, таких как:

- величина и временная структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

- величина и временная структура доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- величина и временная структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- уровни рисков инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

В виду недостаточности информации, её закрытости, а иногда и полного ее отсутствия, определение данных параметров на основании изучения рынка не представляется возможным. Использование же информации, не имеющей документального подтверждения или обоснования рыночными данными, приводит к большой погрешности в расчетах и высокому уровню субъективности. Исходя из вышеизложенного, было принято решение не использовать доходный подход при оценке права аренды земельного участка.

3.3. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.3.1. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка был осуществлен сравнительным подходом.

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов — аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать, что время, когда выставляется к продаже объект — аналог должно совпадать с датой проведения оценки, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Анализ предложений земельных участков в г. Москве показал наличие достаточного количества аналогов, сопоставимых с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

При внесении корректировок на отличия объекта оценки от объектов аналогов:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Для оценки стоимости права долгосрочной аренды земельного участка с применением метода сравнения продаж Оценщиками в качестве аналогов были выбраны земельные участки, представленные в таблице ниже.

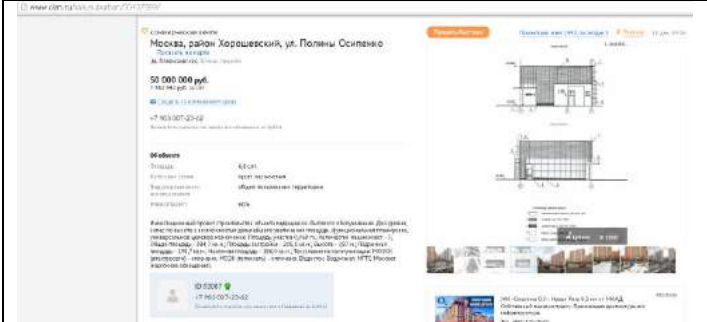
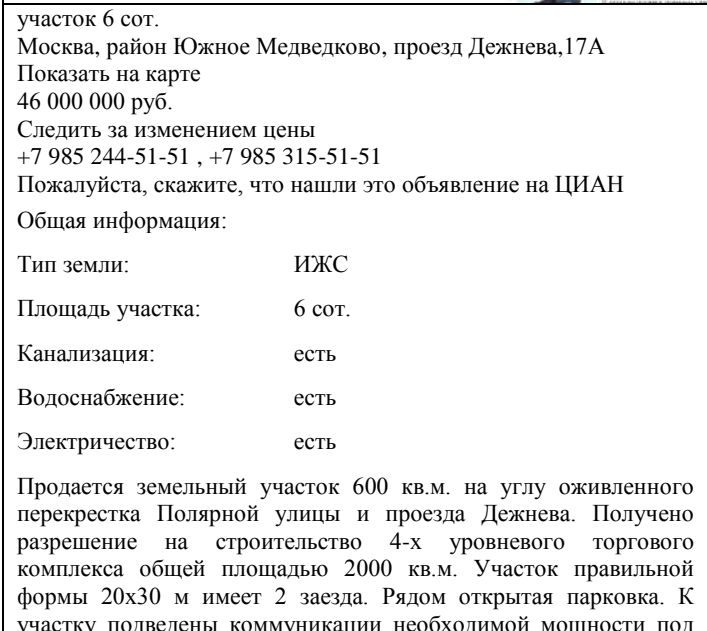
Описание объектов – аналогов.

В качестве объектов-аналогов принимались незастроенные земельные участки, расположенные в Москве.

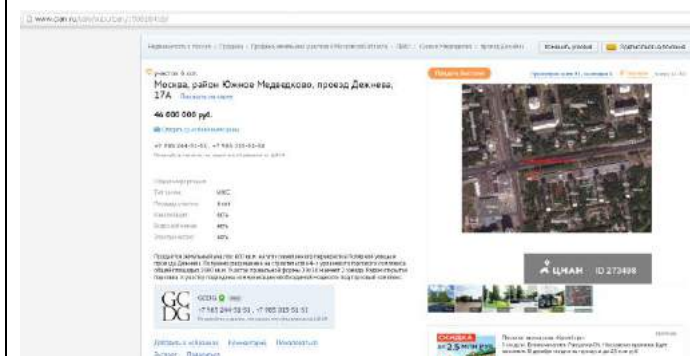
По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости права аренды. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таблица 2. Описание объектов аналогов.

Описание объекта аналога	Цена, руб за кв.м.	Источник информации
<p>участок 6.8 сот. Москва, район Хорошевский, ул. Полины Осипенко Показать на карте Полежаевская 10 мин. пешком 50 000 000 руб.</p> <p>Общая информация:</p> <p>Тип земли: инвестпроект</p> <p>Площадь участка: 6.8 сот.</p> <p>Канализация: есть</p> <p>Водоснабжение: есть</p> <p>Электричество: есть</p> <p>Инвестиционный проект строительства объекта медицинско-бытового обслуживания. Два уровня, запас по высоте с возможностью дальнейшего увеличения площади, функциональная планировка, универсальное целевое назначение. Площадь участка 0,068 га.; Количество машиномест - 3; Общая площадь - 384,7 кв.м.; Площадь застройки - 205,5 кв.м.; Высота - 7,87 м.; Подземная площадь - 198,7 кв.м.; Наземная площадь - 186,0 кв.м.; Техусловия на коммуникации: МОЭСК (электросети) - оплачено; МОЭК (теплосеть) - оплачено; Водосток; Водоканал; МГТС; Моссвет (наружное освещение).</p> <p>Представитель: ID53087 +7 903 007-23-62</p> <p>77:09:0005007:1005 682 кв.м. земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)</p> <p>г.Москва, Хорошевский р-н, кв. 58, пр. пр. № 5489, вл. 14</p> <p>№ 77-77-14/017/2011-353 от 25.11.2011 (Аренда)</p>	<p>7 352 941</p>	<p>http://www.cian.ru/sale/suburban/30437569/</p>

		
<p>участок 8 сот. Москва, район Отрадное, Олонецкая ул., 17 Показать на карте Отрадное 17 мин. пешком 61 000 000 руб. Общая информация:</p> <p>Тип земли: ИЖС Площадь участка: 8 сот.</p> <p>Срочно продается участок с утвержденным ген.планом, прямая аренда на 49 лет от города, участок можно использовать под торговлю продовольственными товарами, под офис, бизнес центр, разрешающее количество этажей 4, подземный паркинг и под другие различные функции S-2000м2 рядом с метро Отрадное. Представитель: ID563485 +7 964 533-89-59, +7 916 030-60-04</p>	7 625 000	http://www.cian.ru/sale/suburban/6494806/
	7 666 667	http://www.cian.ru/sale/suburban/150818418/

торговый комплекс.
GCDG
+7 985 244-51-51 , +7 985 315-51-51



Элементы сравнения

Оценщики выделили следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- условия сделки;
- тип цены;
- правовые характеристики;
- категория земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка;
- местоположение;
- общая площадь;
- коммуникации;
- прочее;
- транспортная доступность

Таблица 3. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом. Сводная таблица

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес		г. Москва, ул. Новоалексеевская, вл.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10	Москва, район Хорошевский, ул. Полины Осипенко, кадастровый номер: 77:09:0005007:1005	Москва, район Отрадное, Олонецкая ул., 17	Москва, район Южное Медведково, проезд Дежнева,17А, кадастровый номер: 77:02:0006006:28
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	руб.		50 000 000	61 000 000	46 000 000
Общая площадь	сот.	27,61	6,8	8	6
Цена за единицу площади без НДС	руб. за сот		7 352 941	7 625 000	7 666 667
Правовые характеристики		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка			0%	0,00%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		7 352 941,18	7 625 000,00	7 666 666,67
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		7 352 941,18	7 625 000,00	7 666 666,67
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		7 352 941,18	7 625 000,00	7 666 666,67
Тип цены		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-13,000%	-13,000%	-13,000%
Скорректированная цена	руб. за сот		6 397 058,82	6 633 750,00	6 670 000,00
Категория (назначение)		Земли населенных пунктов (виды разрешенного использования предусматривающие торгово-офисную застройку)	Земли населенных пунктов (виды разрешенного использования предусматривающие торгово-офисную застройку)	Земли населенных пунктов (виды разрешенного использования предусматривающие торгово-офисную застройку)	Земли населенных пунктов (виды разрешенного использования предусматривающие торгово-офисную застройку)
Корректировка			0%	0%	0%

Скорректированная цена	руб. за сот		6 397 058,82	6 633 750,00	6 670 000,00
Размер участка		менее 50 соток	менее 50 соток	менее 50 соток	менее 50 соток
Корректировка			0,00%	0,00%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		6 397 058,82	6 633 750,00	6 670 000,00
Местоположение (удаленность от центра города)		2,6 км (между ТТК и МКАД)	2,6 км (между ТТК и МКАД)	2,6 км (между ТТК и МКАД)	2,6 км (между ТТК и МКАД)
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		6 397 058,82	6 633 750,00	6 670 000,00
Наличие объектов застройки		Рассматривается безотносительно объектов застройки	Рассматривается безотносительно объектов застройки	Рассматривается безотносительно объектов застройки	Рассматривается безотносительно объектов застройки
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		6 397 058,82	6 633 750,00	6 670 000,00
Коммуникации		на участке	на участке	на участке	на участке
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		6 397 058,82	6 633 750,00	6 670 000,00
Прочие улучшения		нет	нет	нет	нет
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за сот		6 397 058,82	6 633 750,00	6 670 000,00
Расположение относительно красной линии		в глубине двора	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка			-24,8%	-24,8%	-24,8%
Скорректированная цена	руб. за сот		4 810 588,24	4 988 580,00	5 015 840,00

Описание вносимых корректировок.

Правовые характеристики

Объект оценки и объекты аналоги реализуются по средствам переуступки права аренды, поправок не вносятся.

Условия финансирования

Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов обычные, поправок не вносятся.

Условия сделки

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

В настоящем Отчете введение данной корректировки не требуется, поскольку условия сделки со всеми объектами – аналогами идентичные с оцениваемым Объектом, т.е. рыночные.

Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё экспонируются, то есть при сравнении использована цена предложения. Значение поправки определено, исходя из данных СРК – 2015, стр. 75 (Сборник рыночных корректировок Научно-Практический Центр Профессиональной оценки (НЦПО), под редакцией к.т.н. Е.Е.Яцкевича) в соответствии с которым значение поправки на торг для земельных участков, расположенных в Москве составляет 11-15%.

Таблица 57. Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ и Минске на март 2015 г., %%%

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-12 (10,5)	-	10-13 (11,5)	-	9-14 (11,0)	-	12-16 (14)	-
Екатеринбург	6-9 (7,5)	6-10 (8)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	8-14 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	-
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
-	-	10-15	8-10	10-14	-	12-16	-	12-15	10-12

Расчет проведён по среднему значению диапазона - 13%.

Категория земельного участка (назначение)

Категория Объекта оценки и объектов аналогов – земли населенных пунктов, назначение различное, предусматривающее возможность строительства торгово-офисного объекта.

В соответствии с:

Публикация СРО "Экспертный Совет" в рамках реализации Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы (<http://srosovnet.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoj-stoimosti/>) указывает на следующие особенности влияния разрешенного использования на ценообразование земельных участков:

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может

осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Исходя из вышеизложенного, а также данных анализа рынка, представленного в соответствующем разделе отчета, поправок не вносится.

Общая площадь

Объект оценки и объекты аналоги располагают соразмерной площадью менее 50 соток (градация участков в зависимости от площади приведена в Электронном справочнике оценщика - <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/912>), поправок не вносится.

Опросы экспертов в разделе: "Корректировки на различия в площади"

Всего 7 индикаторов

Фильтр

1. Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 10 000 кв. м (в процентах от цен)
Добавлен 14 марта 2014 года
2. Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 10 000 до 50 000 кв. м (в процентах от цен)
Добавлен 14 марта 2014 года
3. Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 50 000 до 100 000 кв. м (в процентах от цен)
Добавлен 14 марта 2014 года
4. Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 000 до 250 000 кв. м (в процентах от цен)
Добавлен 14 марта 2014 года
5. Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 250 000 до 500 000 кв. м (в процентах от цен)
Добавлен 14 марта 2014 года
6. Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 000 до 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)
Добавлен 14 марта 2014 года
7. Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью более 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)
Добавлен 14 марта 2014 года

Местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в черте города Москва, между ТТК и МКАД, на соразмерной удаленности от центра города, поправок не вносится.

Наличие объектов застройки

Объекты аналоги располагают низкокачественными объектами застройки незначительных площадей (менее 500 кв.м.) не представляющих коммерческого интереса с точки зрения их дальнейшего использования и не формирующие добавочную стоимость к участку. Фактически, наилучшим и наиболее эффективным использованием рассматриваемых участков является снос имеющейся застройки и новое строительство.

Таким образом, по мнению оценщика, целесообразно рассматривать стоимость участков аналогов №1-3 без выделения стоимости приходящейся на объекты застройки.

Объект оценки рассматривается безотносительно объекта застройки, так как его стоимость определяется отдельно.

Исходя из вышеизложенного, поправок не вносится.

Коммуникации

Объект оценки⁵ и объекты аналоги располагают инженерными сетями на участке, поправок не вносится.

Прочее

Объект оценки и объекты аналоги не располагают прочими улучшениями, поправок не вносится.

Расположение относительно красной линии

Объект оценки расположен в глубине двора, тогда как объекты аналогии расположены на первой линии от дороги на что вносится соответствующая поправка.

⁵ Так как наличие подведенных коммуникаций для объекта оценки учитывается в стоимости здания, коммуникации для него рассматриваются в контексте наличия инженерных сетей на участке

Размер поправки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, под редакцией Лейфера Л.А., стр.120, в соответствии с которым поправка на расположение относительно красной линии принимает следующие значения:

Таблица 30

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,33	1,31	1,35

Расчет проведен по среднему значению диапазона 1,33 (значение обратной поправки $1/1,33 = 0,752 (-24,8\%)$)

Средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка определялась с использованием весовых коэффициентов. Весовые коэффициенты присваивались исходя из общего количества внесенных поправок.

	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Итого
Количество поправок, n			2	2	2	6
Величина обратная количеству поправок, (m=общ/n)	m		3	3	3	9
Весовой коэффициент (v=m/общ)	v %		33,33%	33,33%	33,33%	
Средневзвешенная цена	руб. за кв.м.	4 938 336	4 810 588	4 988 580	5 015 840	
Стоимость объекта оценки	руб.	136 347 459				

Средневзвешенная стоимость 1 сотки (100 кв.м.) определяется по формуле:

$$Ст = Ц_{\text{скор}} * В_{\%n}, \text{ где}$$

$Ц_{\text{скор}}$ – скорректированная цена соответствующего аналога

$В_{\%n}$ – весовые проценты соответствующего аналога

n – номер аналога.

$$Ст.сот = (4\ 810\ 588 * 33,33\% + 4\ 988\ 580 * 33,33\% + 5\ 015\ 840 * 33,33\%) / 100\% = 4\ 938\ 336 \text{ рублей за сот.}$$

$$Ст.зем. = 4\ 938\ 336 * 27,61 = 136\ 347\ 457 \text{ рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10, определенная сравнительным подходом, составляет округленно:

136 347 000 рублей

136 347 000 (Сто тридцать шесть миллионов триста сорок семь тысяч) рублей

3.3.2. Определение рыночной стоимости здания сравнительным подходом.

Расчет рыночной стоимости здания был осуществлен сравнительным подходом.

Последовательность действий необходимых для проведения расчета и условия, необходимые для применения сравнительного подхода при оценке здания, аналогичны расчетам по определению стоимости права аренды земельного участка, приведенного в разделе 3.3.1.

Анализ предложений объектов офисной недвижимости в г. Москве показал наличие достаточного количества сопоставимых аналогов, схожих с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. В связи с данным обстоятельством Оценщиком были выбраны объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан прежде всего на выборе сравнимых объектов, представляющих собой административные здания под офисы, расположенные в СВАО между Третьим транспортным кольцом и МКАД по северному направлению, на незначительной удаленности от метро. В ходе анализа к ценам предложений были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом.

При внесении корректировок на отличия объекта оценки от объектов аналогов:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому.

Описание объектов – аналогов.

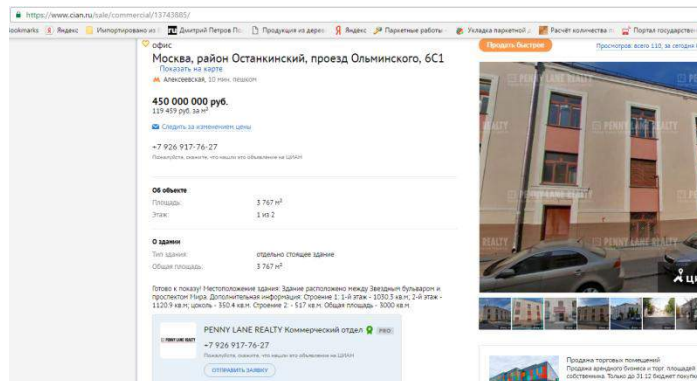
В качестве объектов-аналогов принимались административные здания под офисы, расположенные в районе между Третьим транспортным кольцом и МКАД по северному направлению, на незначительной удаленности от метро.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости права аренды. Оценщики принимают все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

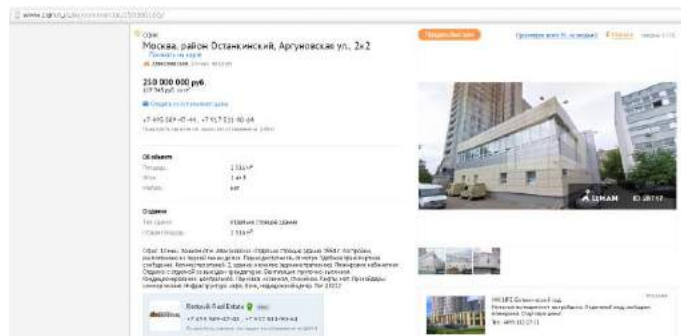
Описание объекта аналога	Цена, руб. за кв.м.	Источник информации
офис Москва, район Останкинский, проезд Ольминского, 6С1 Показать на карте Алексеевская, 10 мин. пешком 450 000 000 руб. 119 459 руб. за м ² Следить за изменением цены +7 926 917-76-27 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Об объекте Площадь: 3 767 м ² Этаж: 1 из 2 О здании Тип здания: отдельно стоящее здание Общая площадь: 3 767 м ²	450 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/13743885/

Готово к показу! Местоположение здания: Здание расположено между Звездным бульваром и проспектом Мира. Дополнительная информация: Строение 1: 1-й этаж - 1030.3 кв.м; 2-й этаж - 1120.9 кв.м; цоколь - 350.4 кв.м. Строение 2: - 517 кв.м. Общая площадь - 3000 кв.м.
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
+7 926 917-76-27

77:02:0022011:3

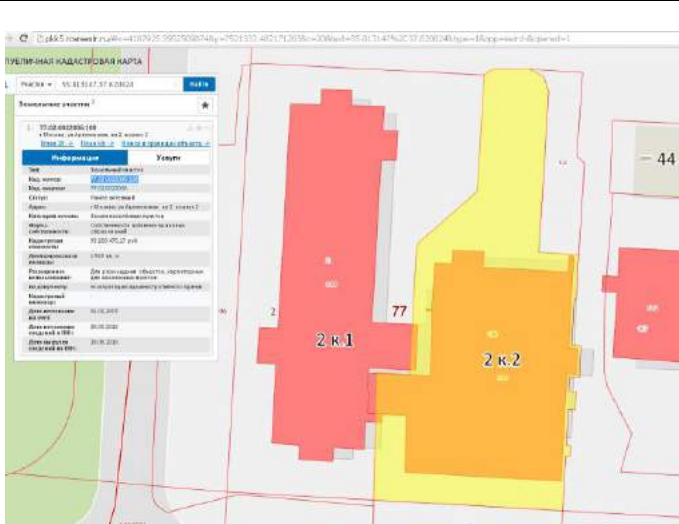


офис
Москва, район Останкинский, Аргуновская ул., 2к2
Показать на карте
Алексеевская, 10 мин. пешком
250 000 000 руб.
107 945 руб. за м²
Следить за изменением цены
+7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
Об объекте
Площадь: 2 316 м²
Этаж: 1 из 3
Мебель: нет
О здании
Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 2 316 м²
Офис. 10 мин. пешком от м. Алексеевская. Отдельно стоящее здание 1984 г. постройки, расположено на первой линии домов. Пешая доступность от метро. Удобное транспортное сообщение. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк, медицинский центр. Лот 28222
Rentavik Real Estate
+7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64



250 000 000

<http://www.cian.ru/sale/commercial/150380165/>

		
<p>Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС3 Показать на карте Бибирево, 10 мин. пешком Владыкино, 9 мин. на машине Алтуфьево, 15 мин. пешком 400 000 000 руб. 106 755 руб. за м²продажа Следить за изменением цены +7 926 747-73-35 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН О здании Тип здания:свободное Общая площадь:3 746,9 м² Этажей в здании:7 Высота потолков:2,93 м Линия домов:первая Класс:В- Участок:0,2 га (в аренде) Категория:действующий Вентиляция:приточная Кондиционирование:местное Отопление:центральное Системапожаротушения:гидрантная Лифты:2 Без комиссии. Видеоролик будет скоро в ютубе, аккаунт Николай Совершеннов Кирпичное 7-ти этажное здание Год постройки: 1970 Функциональное назначение: административное Общая площадь: 3 746,9 м2 Вид права: собственность Свидетельство о гос.регистрации права от 11.06.1999</p> <p>Технические характеристики: Электричество 270 кВт Отопление центральное Канализация центральная Горячее/холодное водоснабжение</p> <p>ОФИС С класса: кабинетная планировка, на этаже от 14 до 18 кабинетов; высота потолка: 2,6 м (1 этаж армстронг) 2,93 м (2-4 и 6 этажи) и 4,5 м (5 этаж); Приточно-вытяжная вентиляция;</p>	<p>400 000 000</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/commercial/151280242/</p>

Система автоматической пожарной сигнализации и система оповещения людей при пожаре
Санузлы на каждом этаже;
Лифт пассажирский на 5 чел.
Парковка перед зданием на 36 м/м

Время в пути до станции метро
м.Алтуфьево: пешком 15 мин. / на наземном транспорте 4 остановки;

м.Бибирево: пешком 10 мин.

м.Отрадное: на наземном транспорте 4 остановки

1. Земельный участок 770203002092: Участок площадью 805 м2 под эксплуатацию административного здания
Договор долгосрочной аренды земельного участка М-02-014674 от 30.11.1999 сроком на 25 лет (автоматическая пролонгация)

2. Земельный участок 770203002093: Участок площадью 1045 м2 для эксплуатации территории по обслуживанию административного здания и гостевой автостоянки
Договор аренды земельного участка М-02-508619 от 10.04.2003 сроком на 5 лет (автоматическая пролонгация)
Арендная плата за землю (за 2 участка) 1 044 496,76 руб./год

Агент, которого рекомендуют друзьям
Николай Совершеннов

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Здание" (Building) located in "Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС3". The price is listed as "400 000 000 руб." with a note "106 755 руб. за м², продажа". There are several images of the building and its interior. A table of characteristics is provided below the main text.

О здании	
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	3 746,9 м²
Этажей в здании:	7
Высота потолков:	2,95 м
Линия домов:	первая
Класс:	B-
Участок:	0,2 га (в аренду)
Категория:	деловой
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	пидантная
Лифты:	2

Additional text on the page includes: "Без комиссии. Видеоролик. Будет скоро в клубе, акаунт Николай Совершеннов", "Кирпичное 7-этажное здание 1970", "Функциональное назначение административное", "Общая площадь: 3 746,9 м²", "Вид права: собственность", "Свидетельство о государственном праве от 11.06.1999", "Технические характеристики: Электрощитовый 270 кВт, Отопление центральное, канализация центральная, Горюче/погодное водоснабжение", "ОБНС, 4 класса кабинетная планировка, на этаже от 14 до 12 кабинетов, высота потолка 2,6 м (1 этаж арестный) 2,95 м (0-4 и 6-7 этажи и 4,5 м (5 этаж))".

Таблица 4. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом. Сводная таблица

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Адрес		Нежилое здание, общей площадью 1819 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1	Москва, район Останкинский, проезд Ольминского, 6С1	Москва, район Останкинский, Аргуновская ул., 2к2	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС3
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
Цена сделки	руб.		450 000 000	250 000 000	400 000 000
Общая площадь земельного участка	сот.		37,67	15,87	20
Правовые характеристики земельного участка		аренда	аренда	аренда	аренда
Рыночная стоимость 1 сотки ⁶	руб.		6 567 987	6 567 987	6 567 987
Рыночная стоимость земельного участка	руб.		247 416 070	104 233 954	131 359 740
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка			202 583 930	145 766 046	268 640 260
Общая площадь	кв.м.	1 671,00	3051,2	2315,8	3746,9
Цена за единицу площади без НДС	руб. за кв.м.		66 395	62 944	71 697
Дата предложения		4 квартал 2016 года	4 квартал 2016 года	4 квартал 2016 года	4 квартал 2016 года
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		66 394,8	62 944,1	71 696,7
Правовые характеристики		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		66 394,8	62 944,1	71 696,7
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		66 394,8	62 944,1	71 696,7
Тип цены		сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-14,7%	-14,7%	-14,7%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		56 634,8	53 691,4	61 157,3

⁶ Соответствует рыночной стоимости объекта оценки с учетом поправки на расположение на первой линии 4 938 336 руб./сот * 1,33 = 6 567 987

Назначение здания		офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		56 634,8	53 691,4	61 157,3
Местоположение		г. Москва, СВАО, метро Алексеевская 10-15 минут пешком	г. Москва, СВАО, метро Алексеевская 10-15 минут пешком	г. Москва, СВАО, метро Алексеевская 10-15 минут пешком	г. Москва, СВАО, Бибирево, удаленность от метро 10-15 минут пешком
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		56 634,8	53 691,4	61 157,3
Общая площадь		1500-2000 кв.м.	Более 2000 кв.м.	Более 2000 кв.м.	Более 2000 кв.м.
Корректировка			-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		55 502,1	52 617,5	59 934,1
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		55 502,1	52 617,5	59 934,1
Состояние / Год ввода в эксплуатацию		Удовлетворительное/1955	Удовлетворительное/1955	Удовлетворительное/1984	Удовлетворительное/1970
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		55 502,1	52 617,5	59 934,1
Отделка		стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		55 502,1	52 617,5	59 934,1
Транспортная доступность		Хорошая доступность общественным наземным/ подземным и личным транспортом	Хорошая доступность общественным наземным/ подземным и личным транспортом	Хорошая доступность общественным наземным/ подземным и личным транспортом	Хорошая доступность общественным наземным/ подземным и личным транспортом
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м.		55 502,1	52 617,5	59 934,1

Описание вносимых корректировок.

Дата предложения

Даты предложений объектов аналогов относятся к 4 кварталу 2016 года, цены актуальны на дату оценки, поправок не вносятся.

Правовые характеристики

Все представленные объекты находятся в собственности, поправок не вносятся.

Условия сделки

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых, либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. В настоящем Отчете введение данной корректировки не требуется, поскольку условия сделки со всеми объектами – аналогами идентичны с оцениваемым Объектом, т.е. рыночные.

Тип цены

Все аналоги на дату оценки ещё выставляются на продажу, то есть при сравнении использована цена предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидка с публикуемых цен предложения составляет для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости 9,8-10,7% («Справочник оценщика недвижимости- 2016 . Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 300).

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Расчет проведен по верхнему значению диапазона, ввиду высокой стоимости рассматриваемых объектов в абсолютных цифрах.

Назначение здания

Объект оценки и объекты аналоги представляют собой административные здания офисного характера, поправок не вносятся.

Местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в Москве, в СВАО, между ТТК и МКАД, удалённость от метро 10-15 минут пешком, поправок не вносятся.

Общая площадь

Данная поправка отражает скидку/надбавку, связанную с размером объекта. Объекты небольших размеров обладают повышенной ликвидностью, связанной с их низкой стоимостью в абсолютных цифрах, тогда как крупные объекты, напротив, менее ликвидны, в связи с их высокой стоимостью в абсолютных цифрах и ограниченностью потенциальных покупателей.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости- 2016 . Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 133 при купле-продаже имеется следующая зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади объекта торгово - офисной недвижимости:

Матрицы коэффициентов Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<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	

В соответствии с данными таблицы, вносятся соответствующие поправки.

Наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты аналоги располагают отдельным входом, поправок не вносится.

Состояния здания/год ввода в эксплуатацию

Объект оценки и Объекты аналоги располагаются в зданиях удовлетворительного (среднего) состояния, возраст зданий старше 30 лет, поправок не вносится.

Отделка

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости- 2016 . Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 184 корректирующие коэффициенты при продаже в зависимости от состояния здания имеют следующие соотношения:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Объекты оценки и объекты аналоги, в целом, с точки зрения состояния находятся в удовлетворительном состоянии (состояние может быть охарактеризовано как среднее), поправки не вносятся.

Транспортная доступность

Объект оценки и объекты аналоги располагают хорошей доступностью общественным наземным/ подземным и личным транспортом, поправок не вносится.

Средневзвешенная скорректированная стоимость 1 кв.м. определяется с использованием весовых коэффициентов. Значения весовых коэффициентов присваиваются, исходя из общего количества внесенных поправок.

$Ст_{кв.м.} = Ц_{скор} * В_{\%n}$, где

$Ц_{скор}$ – скорректированная цена соответствующего аналога

$В_{\%n}$ – весовые проценты соответствующего аналога

n – номер аналога.

	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Итого
Количество поправок, n			2	2	2	6
Величина обратная количеству поправок, (m=побщ/n)	m		3	3	3	9
Весовой коэффициент (v=m/тобщ)	v %		33,33%	33,33%	33,33%	
Средневзвешенная цена	руб. за кв.м.	56 018	55 502	52 618	59 934	
Стоимость объекта оценки	руб.	93 605 935				
Стоимость объекта оценки, округленно	руб.	93 606 000				

$Ст.кв.м. = (55\ 502 * 33,33\% + 52\ 618 * 33,33\% + 59\ 934 * 33,33\%) / 100\% = 56\ 018$ рублей за кв.м.

$Ст. = 56\ 018 * 1671 = 93\ 605\ 935$ рублей

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, определенная сравнительным подходом, составляет округленно:

- с учетом НДС:

93 606 000 рублей

93 606 000 (Девяносто три миллиона шестьсот шесть тысяч) рублей

3.3.3. Определение рыночной стоимости здания доходным подходом.

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

Метод прямой капитализации основан на утверждении, что объект недвижимости должен стоить сумму, равную доходу, получаемому от данного объекта, деленному на коэффициент капитализации:

$$R = V / \text{ЧОД}$$

где V – рыночная стоимость объекта недвижимости,

ЧОД – чистый операционный доход,

R – ставка (коэффициент) капитализации.

Чистый операционный доход – это доход, получаемый от коммерческого использования недвижимости, после вычета всех потерь и расходов, необходимых в процессе эксплуатации объекта. Определение ЧОДа проводится в три этапа:

1. Рассчитывается *потенциальный валовой доход (ПВД)*, т.е. теоретически возможного дохода от оцениваемого объекта недвижимости. Основной вид дохода от объектов недвижимости – арендная плата, поэтому чаще всего ПВД определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{СА} * \text{Спол}$$

где СА – ставка арендной платы,

Спол – арендопригодная площадь.

ПВД называют потенциальным доходом, на практике при реализации недвижимости владелец недвижимости практически никогда не получает подобный доход, т.к. вмешиваются незапланированные потери, недоимки и т.п.

2. Рассчитывается *действительный валовой доход (ДВД)*, т.е. тот вид действительного дохода, который собирается в практической деятельности. Формула для вычисления ДВД выглядит следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Дополнительные доходы}, \text{ где}$$

потери – потери валового дохода, вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей, потерями из-за стихийных бедствий и т.п.,

дополнительные доходы – доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации. Например, доход от платной автомобильной парковки при торговом центре или плата за частный сервитут для владельца сельскохозяйственного земельного участка.

3. *Рассчитывается чистый операционный доход* путем вычитания из ДВД операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}, \text{ где}$$

ОР – операционные расходы.

Операционными расходами называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование. Они подразделяются на постоянные и переменные.

К *постоянным операционным расходам* относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование, ежегодные амортизационные

отчисления. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости. Даже не имея точных сведений от заказчика о величине постоянных операционных расходов, точное вычисление их в процессе оценки не представляет сложности.

Переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: платежи за электроэнергию, водоснабжение, тепловую энергию и прочие коммунальные услуги, затраты на охрану объекта, его уборку и т.п. Как правило, данные расчеты величины этих расходов проводятся на основании данных, предоставленных заказчиком;

4. После завершения расчета ЧОД производится расчет ставки капитализации;
5. Рыночная стоимость определяется как отношение чистого операционного дохода к ставке капитализации: $V = \text{ЧОД} / R$

Анализ доходов и расходов.

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

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

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

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Для оценки нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 был выполнен анализ рынка аренды административно – офисных помещений города Москвы. По результатам была произведена выборка предложений по аренде аналогичных оцениваемому объекту и определена среднерыночная ставка аренды. В качестве объектов-аналогов принимались помещения под офисы, расположенные в СВАО, между Третьим транспортным кольцом и МКАД по северному направлению, в 10-15 минутах от метро.

Определение среднерыночной ставки аренды выполнялось в соответствии со следующим алгоритмом:

1. Производился выбор объектов – аналогов для расчета средней ставки аренды по состоянию на дату проведения оценки;
2. Производилась корректировка арендных ставок по объектам – аналогам в целях достижения наибольшей степени сопоставимости с объектом оценки;
3. Рассчитывалась средняя ставка аренды по состоянию на дату проведения оценки.

Выбор объектов-аналогов производился, исходя из функционального назначения, местоположения, площади, физического состояния.

Общая информация	Арендная ставка, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21 Показать на карте Алексеевская, 10 мин. пешком 31 250 руб. в месяц 15 000 руб. за м ² в год Следить за изменением цены +7 916 043-51-51 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН	15 000	http://www.cian.ru/rent/commercial/151429530/

<p> Предоплата: 1 мес Тип аренды: прямая Срок аренды: длительный Об объекте Площадь: 25 м² Этаж: 3 из 10 Доступ: пропускная система Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21» Класс: В Общая площадь: 25 м² Категория: действующий Кондиционирование: местное Лифты: 2 Без комиссии. БЦ класса "В" в 12 минутах пешком от м. Алексеевская. В помещении современный ремонт. В здании - лифт. Этажом ниже - большая переговорная с хорошей отделкой. В пешей доступности кафе и магазины. Парковка собственная, 4 тыс.руб. в мес. за машиноместо. Договор - прямая аренда. Телефония и интернет оплачиваются отдельно. Оперативный показ. НДС включен. Юрадрес предоставим. Есть и другие офисы в этом районе. ID:77196 +7 916 043-51-51 </p>		
<p> Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21 Показать на карте Алексеевская, 10 мин. пешком 43 500 руб. в месяц 14 500 руб. за м² в год Следить за изменением цены +7 916 043-51-51 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Предоплата: 1 мес Тип аренды: прямая Срок аренды: длительный Об объекте Площадь: 36 м² Этаж: 3 из 5 Доступ: пропускная система Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21» Класс: В Общая площадь: 36 м² Категория: действующий Кондиционирование: местное Лифты: 2 Без комиссии! Офис в шаговой доступности от метро. Кабинетная планировка, хороший ремонт: подвесной потолок, ковролин, пластиковые стеклопакеты. Большие окна. Офис расположен на 3-ем этаже. Интернет, телефон. Пропускной режим. Круглосуточная охрана. В арендную стоимость включены: охрана, эксплуатация помещений, коммунальные платежи, НДС, машиноместо на охраняемой стоянке. См. фотографии. Возможное назначение: нотариальная контора. Нахожусь на территории - покажу в любое время. НДС включен. Юрадрес предоставим. Есть и другие офисы в этом районе. ID:77196 +7 916 043-51-51 </p>	14 500	http://www.cian.ru/realestate/commercial/6947488/
<p> офис в офисном здании на ул. Новоалексеевская, д.21 Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21 Показать на карте Алексеевская, 10 мин. пешком 50 000 руб. в месяц 15 000 руб. за м² в год </p>	15 000	http://www.cian.ru/realestate/commercial/13803317/

<p>Следить за изменением цены +7 916 043-51-51 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Предоплата: 1 мес Тип аренды: прямая Срок аренды: длительный Об объекте Площадь: 40 м² Этаж: 3 из 10 Доступ: пропускная система Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21» Класс: В Общая площадь: 40 м² Категория: действующий Кондиционирование: местное Лифты: 2 Без комиссии. БЦ класса "В" в 12 минутах пешком от м.Алексеевская. Блок из 4-ёх смежных кабинетов. В помещении современный ремонт. В здании - лифт. На 2-ом этаже - большая переговорная с хорошей отделкой. Парковка собственная, 4тыс.руб. в мес. за машиноместо. Договор - прямая аренда. Телефония и интернет оплачиваются отдельно. Оперативный показ. НДС включен. Юрадрес предоставим. Есть и другие офисы в этом районе. ID:77196 +7 916 043-51-51</p>		
<p>Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21 Показать на карте Алексеевская, 5 мин. пешком 62 500 руб. в месяц 15 000 руб. за м² в год Следить за изменением цены +7 916 043-51-51 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Предоплата: 1 мес Тип аренды: прямая Срок аренды: длительный Об объекте Площадь: 50 м² Этаж: 3 из 5 Доступ: пропускная система Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21» Класс: В Общая площадь: 50 м² Категория: действующий Кондиционирование: местное Лифты: 2 Без комиссии! Офис в шаговой доступности от метро. Кабинетная планировка, хороший ремонт. Большие окна. Офис расположен на 3-ем этаже. Интернет, . Пропускной режим. Круглосуточная охрана. В арендную стоимость включены: охрана, эксплуатация помещений, коммунальные платежи, НДС, машиноместо на охраняемой стоянке. См. фотографии. Нахожусь на территории - покажу в любое время. НДС включен. Юрадрес предоставим. Есть и другие офисы в этом районе. ID:77196 +7 916 043-51-51</p>	15 000	http://www.cian.ru/re nt/commercial/5808136/

Определение среднерыночной ставки аренды зданий, аналогичных оцениваемому, представлено в таблицах ниже

Определение арендной ставки зданий, аналогичных оцениваемому

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Адрес		г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1	г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1	г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1	г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1	г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1
Тип сделки		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Цена предложения	руб. в месяц		31 250	43 500	50 000	62 500
Общая площадь	кв.м.	1671	25	36	40	50
Цена за единицу площади с НДС	руб. за кв.м. в месяц		1 250	1 208	1 250	1 250
Дата предложения		4 квартал 2016 года	4 квартал 2016 года	4 квартал 2016 года	4 квартал 2016 года	4 квартал 2016 года
Корректировка			0,00%	0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		1 250,00	1 208,33	1 250,00	1 250,00
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		1 250,00	1 208,33	1 250,00	1 250,00
Тип арендной ставки		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка			-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		1 145,00	1 106,83	1 145,00	1 145,00
Назначение		офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		1 145,00	1 106,83	1 145,00	1 145,00
Местоположение		г. Москва, СВАО, район Алексеевский, удаленность от метро 10-15 минут пешком	г. Москва, СВАО, район Алексеевский, удаленность от метро 10-15 минут пешком	г. Москва, СВАО, район Алексеевский, удаленность от метро 10-15 минут пешком	г. Москва, СВАО, район Алексеевский, удаленность от метро 10-15 минут пешком	г. Москва, СВАО, район Алексеевский, удаленность от метро 10-15 минут пешком
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		1 145,00	1 106,83	1 145,00	1 145,00
Операционные расходы		включены	включены	включены	включены	включены
Корректировка			0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в		1 145,00	1 106,83	1 145,00	1 145,00

	месяц					
Коммунальные расходы		рассматриваются как оплачиваемые отдельно	включены	включены	включены	включены
Корректировка			-16,70%	-16,70%	-16,70%	-16,70%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		953,79	921,99	953,79	953,79
Отделка		стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка	стандартная офисная отделка
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		953,79	921,99	953,79	953,79
Общая площадь		более 1000 кв.м. (возможность сдачи в аренду частями)	менее 100 кв.м.	менее 100 кв.м.	менее 100 кв.м.	менее 100 кв.м.
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. за кв.м. в месяц		953,79	921,99	953,79	953,79

Описание вносимых корректировок.

Дата предложения

Даты предложений объектов аналогов относятся к 4 кварталу 2016 года, арендные ставки актуальны на дату оценки, поправок не вносится.

Условия сделки

Объект оценки и объекты аналоги предлагаются в аренду на рыночных условиях, поправок не вносится.

Тип арендной ставки

Все аналоги на дату оценки ещё предлагаются в аренду, то есть при сравнении использована арендная ставка предложения. Как правило, при совершении сделки с подобными объектами, скидки с публикуемых арендных ставок составляют, для низкокласных офисно-торговых объектов, 7,9-8,9% (среднее значение 8,4%) («Справочник оценщика недвижимости- 2016 . Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов , стр. 299).

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Расчет проведен по среднему значению, рекомендованному сборником.

Назначение

Объект оценки и объекты аналоги являются офисами, поправок не вносится.

Местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Москва, СВАО, район Алексеевский, удаленность от метро 10-15 минут пешком, поправок не вносится.

Операционные расходы

Операционные расходы по всем объектам аналогам включены в ставку, объект оценки также рассматривается в контексте включения в арендную ставку операционных расходов, поправок не вносится.

Коммунальные платежи

Арендная ставка Объекта оценки рассматривается в контексте отдельной оплаты коммунальных платежей, так как указанная система оплаты является наиболее распространённой на рынке.

Коммунальные платежи по объектам аналогам включены в ставку, на что вносится соответствующая поправка.

Размер поправки взят по «Справочник оценщика недвижимости- 2016 . Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов , стр. 207).

Расчет обратной поправки для объекта аналога №2 $1/1,20=0,833$, что соответствует -16,7%

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Отделка

Объект оценки и объекты аналогии находятся в рабочем состоянии (стандартная офисная отделка), поправок не вносится.

Общая площадь

Объект оценки представляет собой целое здание, помещения которого могут предлагаться в аренду в разбивке площадью менее 100 кв.м., с целью максимизации прибыли. Объекты аналогии представляют собой помещения площадью менее 100 кв.м.

Исходя из вышеизложенного, по мнению оценщику, внесение поправки на масштаб не требуется.

Средневзвешенная ставка аренды помещений, аналогичных оцениваемым, определялась с использованием весовых коэффициентов. Значения весов присваивались исходя из общего количества внесенных поправок.

Формула расчета аналогична, использованной в рамках сравнительного подход

Таблица 5. Определение средневзвешенной ставки аренды

	Единица измерения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Итого
Количество поправок, n			2	2	2	2	8
Величина обратная количеству поправок, m (m=поп/п)			4	4	4	4	16
Весовой коэффициент	%		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	
Средняя скорректированная арендная ставка за 1 кв.м. в мес. (включая НДС)	руб за кв.м. в мес.	946	954	922	954	954	
Средняя скорректированная арендная ставка за 1 кв.м. в мес. (не включая НДС)	руб за кв.м. в мес.	802					
Средняя скорректированная арендная ставка за 1 кв.м. в год. (не включая НДС)	руб за кв.м. в год	9 619					

Таким образом, средневзвешенная ставка аренды зданий/помещений, аналогичных оцениваемому объекту, по состоянию на дату оценки, составляет:

- без учета НДС:

9 619 (Девять тысяч шестьсот девятнадцать) рублей за 1 кв.м. в год

Определение коэффициента капитализации.

В рамках настоящего отчета значение ставки капитализации принято на основании данных «Справочника оценщика недвижимости- 2016 . Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 243.

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

Принимая во внимание, высокую ликвидность объекта, связанную с местоположением (близость к метро и расположение в черте города Москвы), значение ставки капитализации принято на уровне ниже среднего из представленного диапазона Расширенного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости **11%**.

Данные компаний, специализирующихся на реализации коммерческой недвижимости (с учетом поправки на более низкую классность оцениваемого помещения), представленные в открытых источниках свидетельствуют о корректности указанного уровня ставок.

№ п/п	Наименование показателя	Значение, %	Источник информации
1	Ставка капитализации, %	Офисная – 10,5-11% (для класса В)	http://www.ricci.ru/ (по 1 полугодии 2016 года) http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_1h_2016_rus.pdf
2	Ставка капитализации, %	Офисная – 9,5-10,5%	https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/investmscrush12016-4033.pdf (1 полугодие 2016 года)

Исходя из вышеизложенного, выбранное, в рамках настоящего отчета значение ставки капитализации можно считать корректным.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета значение ставки капитализации принято на уровне 11%

Определение рыночной стоимости здания доходным подходом.

Показатель	ед. изм.	Значение
Площади сдаваемые в аренду, кв.м. (1)	кв.м.	1671
Ставка аренды (за кв.м./год) (не включая НДС)	руб./кв.м.	9 619
Общие поступления от сдачи в аренду площадей (Потенциальный валовый доход), руб. (3)	руб.	16 072 813
Недозагрузка площадей и неплатежи, % (2)	%	12,30%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб	руб.	1 976 956
Действительный валовой доход, руб. (4)	руб.	14 095 857
Доля операционных расходов в ПВД, руб. за кв.м. в год (8)	%	17,90%
Операционные расходы, руб. (6)	руб.	2 877 034
Коммунальные платежи (7) оплачиваются отдельно		0
Чистый операционный доход (5)	руб.	11 218 823
Коэффициент капитализации	%	11,00%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (здание и земельный участок в границах здания), без учета НДС	руб.	101 989 304
Площадь земельного участка в границах здания, сот.	сот.	4,019
Рыночная стоимость 1 сотки оцениваемого земельного участка (определена в рамках сравнительного подхода)	руб./сот.	4 938 336
Рыночная стоимость земельного участка в границах здания	руб.	19 847 173
Рыночная стоимость здания (определена как разность между рыночной стоимостью единого объекта недвижимости и рыночной стоимостью земельного участка в границах здания) без учета НДС	руб.	82 142 132
Рыночная стоимость здания с учетом НДС		96 927 715
Рыночная стоимость здания с учетом НДС округленно		96 928 000

Комментарии к таблице:

1. Площади, сдаваемые в аренду, определялись на основании данных поэтажного плана и экспликации (приведены в Приложении 1) за вычетом разрушившихся/демонтированных частей здания.
2. Уровень вакантности определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости- 2016 Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 215. Расширенный интервал для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 6,8-17,9%.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% 17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0% 18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3% 17,0%

Расчёт проведён по среднему значению диапазона.

3. Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объектов оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов).
4. Действительный валовой доход (ДВД) – это предполагаемый валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы.
5. Чистый операционный доход (ЧОД) – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из действительного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.
6. Операционные расходы подразделяются на постоянные и переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг). При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов: эксплуатационные расходы; налог на имущество; арендные платежи за землю; расходы на страхование; премия за управление.
7. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно.
8. Доля операционных расходов в потенциальном валовом доходе определена исходя из данных Справочника оценщика недвижимости- 2016 . Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 229

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% 24,1%

Расчет проведен по среднему значению диапазона.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и право аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10, определенная с применением доходного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет округленно:

- с учётом НДС:

96 928 000 рублей

96 928 000 (Девяносто шесть миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей

3.3.3. Согласование результатов.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10 определена с использованием сравнительного подхода. Обоснование отказа от использования других подходов представлено в соответствующем разделе данного отчёта.

Так как сравнительный подход являлся единственным использованным, ему присваивается весовой коэффициент 1.

Вид подхода к оценке	Величина стоимости объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей
Доходный подход	Не использовался	-	
Сравнительный подход	136 347 000	1	136 347 000
Заказный подход	Не использовался	-	
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, округленно			136 347 000

Рыночная стоимость нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 определена с использованием доходного и сравнительного подходов. Обоснование отказа от использования других подходов представлено в соответствующем разделе данного отчёта.

Поскольку на дату оценки отсутствует официальная методика определения удельного веса каждого из подходов, весовые коэффициенты были определены экспертно с учетом следующих факторов, влияющих на выбор метода оценки:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличия необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Таблица 6 Согласование результатов оценок

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Удельные веса подходов при оценке	
			Сравнительный	Доходный
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	0,2	0,7	0,3
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	0,2	0,5	0,5
3	Достоверность имеющейся информации	0,2	0,5	0,5
4	Учет специфических особенностей объекта	0,2	0,5	0,5
5	Отражение тенденций развития рыночной ситуации	0,2	0,3	0,7
	Интегральный показатель качества метода (весовой коэффициент метода)	1	0,5	0,5

По мнению оценщика, по таким критериям как
 - Наличие необходимой информации для реализации метода

- Достоверность имеющейся информации
- Учет специфических особенностей объекта

использование сравнительно и доходного подходов в равной степени допустимо, в связи с чем им были присвоены равные удельные веса.

- Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки

В значительно лучшей степени отражает сравнительный подход, так как доходный учитывает прогнозные будущие денежные потоки

- Отражение тенденций развития рыночной ситуации

В значительно лучшей степени отражает доходный подход, так как сравнительный подход, по своей сути, статичен и отражает стоимость по принципу здесь и сейчас.

Вид подхода к оценке	Величина стоимости объекта оценки, рублей	Удельный вес подхода	Скорректированная стоимость объекта оценки, рублей
Доходный подход	96 928 000	0,5	48 464 000
Сравнительный подход	93 606 000	0,5	46 803 000
Затратный подход	Не использовался	-	
Согласованная рыночная стоимость объекта оценки, округленно			95 267 000

Таким образом, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и права аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

- с учетом НДС:

231 614 000 рублей

231 614 000 (двести тридцать один миллион шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS⁷ содержат следующее положения:

1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов

⁷ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода⁸.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ⁹.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ (196 871 900 – 266 356 100 рублей в абсолютных цифрах) от итогового результата ее оценки.

3.3.4. Заявление о соответствии.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, проверены, насколько это представлялось возможным;

2. Содержащиеся в Отчете анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

3. В отношении оцениваемого имущества, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцениваемого имущества или намеревающихся совершить сделку с ним;

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью оцениваемого объекта недвижимости или с деятельностью по оценке объекта недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с оцененным объектом недвижимости;

5. Анализы Оценщика, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке объекта недвижимости составлен в соответствии с Постановлением Правительства РФ «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» №519 от 6 июля 2001 г., Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.;

6. Оценщик лично осуществил осмотр объекта недвижимости являющегося предметом рассмотрения в настоящем отчете;

7. В ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

⁸ См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

⁹ См, например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также Rupert De Barr. Valuation and sale price, 2004 report, RICS 2005

РАЗДЕЛ 4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1671 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1 и права аренды земельного участка, общей площадью 2761 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.21, стр.1, кадастровый номер: 77:02:0023012:10, по состоянию на 21.12.2016 г., с необходимыми предположениями и допущениями, округленно составляет:

- с учетом НДС:

231 614 000 рублей

231 614 000 (двести тридцать один миллион шестьсот четырнадцать тысяч) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»; от 25 сентября 2014 г №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Генеральный директор

П.А. Акимов

Оценщик

Д.А. Непочатой

21 декабря 2016 года.

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

1. Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-014304 от 7 октября 1999 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АА 893245 от 24 сентября 2002 года
3. поэтажный план здания
4. Экспликация здания

Копии документов представлены в Приложении 1 настоящего отчёта.

5.2. НОРМАТИВНЫЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51 -ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29-07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в текущей редакции) ».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г.. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
9. Земельный Кодекс РФ от 2 5.10.2001 г. № 136-ФЗ.
10. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р
11. Грибовский СВ. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
12. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С, Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
13. Озеров Е. С, Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003.
14. Ройтман А. Г. Деформации и повреждения зданий. М.: Стройиздат, 1987.
15. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. СПб.: МКС, 2000.
16. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
17. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: ДЕЛЮ Лтд, 1995.

18. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Издание РОО, 1993 г.
19. СНиП 2.07.01 -89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).
20. Правила оценки физического износа зданий. ВСН 5 3-86 (р)/Госгражданстрой. — М. Прейскурантиздат, 1988—1972 г.
21. Ковалев АЛ. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. — М.: Интерреклама, 2003 г.
22. Попеско А.И. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости. — М.: Российское общество оценщиков, 2002 г.
23. «Сооружения городской инфраструктуры». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008 г.
24. «Промышленные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008 г.
25. Антонов В.П., «Оценка стоимости машин и оборудования», издание третье, переработанное и дополненное, Москва, 2005 г.

Приложение №1

Документы заказчика и информационные
материалы

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московский городской комитет по государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: " " 24 СЕН 2002 г.

Документы-основания: Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 25.07.2002 г. Распоряжение Префекта СВАО г. Москвы от 08.08.2002 г. № 2041.

Субъект права: Закрытое акционерное общество "САРДЕН"
ИНН: 7717102295
Адрес: 129626, г.МОСКВА, ул. НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, д.21, стр.1
Зарегистрировано: 09.02.99 г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 100805

Вид права: собственность

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, ул. НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, д.21, стр.1
Площадь: 1819 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 8848

Ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 24 СЕН 2002 года
сделана запись регистрации № 77-01/03-344/2002-848

Регистратор



Дроздова Н.С.

77 АА 893245



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
— ● —
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-02-01/304

«07» сентября 1999 г.

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/00	
Произведена государственная регистрация	
" 27 "	01 Января 1999 года
№ регистрации 77-01/00-311999-41622	
Регистратор	Скворцов М.А.
Подпись	 № 6

**ДОГОВОР
ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№	М	-	0	2	-	0	1	4	3	0	4
(Номер договора)											
	0	4		1	0		1	9	9		9
	(Число)		(Месяц)		(Год)						

770223012010
(Кадастровый №)
(Условный №)
(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «САРДЕН», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора г-на Цви Зиммермана, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 15.09.1999г. № 1387 (МКЗ от 27.09.1999г. Рег. № РД4-4678/9) «Об установлении права пользования земельным участком Закрытому акционерному обществу «САРДЕН» по адресу: ул.Новоалексеевская,вл.21,стр.1» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1 Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 2761 (две тысячи семьсот шестьдесят один) кв.м.,имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул. Новоалексеевская, вл.21, стр.1, предоставляемый в

пользование на условиях аренды для использования территории под эксплуатацию здания офиса.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2 Установленное в п. 1.1 целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3 План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4 На Участке имеется:

-2-этажное здание офиса;

-1-этажное здание трансформаторной подстанции (посторонний землепользователь)- ОАО "Мосэнерго".

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1 Договор заключен сроком на 25 лет .

2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2.3 Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3 Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осу-

ществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1 Арендатор обязуется производить установку и замену ограждений по внешней границе земельного участка при получении разрешения в установленном порядке.

4.2 Арендатор обязуется не нарушать нормального функционирования существующих пешеходных дорог.

4.3 Арендатор обязуется не препятствовать проходу и проезду на территорию Участка представителей ОАО "Мосэнерго" для обслуживания трансформаторной подстанции.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласован-

ных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4 На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

5.8 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней

5.11 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

5.13 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

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

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

5.15 В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.16 Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

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

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

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

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ

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

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3 В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по

целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

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

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предьявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
 Юридический адрес:
 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

ИНН 7705031674,
 ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600
 Расч.счет № 40603810900001300001
 в АКБ "Русский земельный банк"
 корр.счет № 30101810700000000730
 БИК 044652730
 Телефон 959-18-69, 959-18-53, 218-20-06
 Телефакс
 Телекс и код

АРЕНДАТОР
ЗАО "САРДЕН"

129626, г. Москва,
 ул.Новоалексеевская,д.21

115230,
 г.Москва,ул.Новоалексеевская,д.21
 ИНН 7717102295,
 ОКПО 18772341,ОКОНХ 96190
 Расч.счет № 40702810500005054702
 в АБН "АМРО-БАНК" А.О." г.Москва
 корр.счет № 30101810900000000217
 БИК 044525217
 Телефон 737-67-90
 Телефакс
 Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

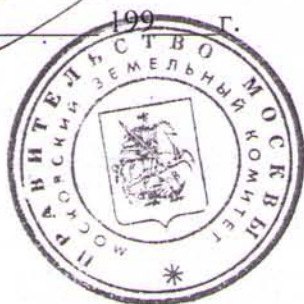
12.1 Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2

От Арендодателя:
 Председатель Московского
 земельного комитета


 _____ В.Н. Дамурчиев

" _____
 М.П.



От Арендатора:
 Генеральный директор ЗАО "САРДЕН"


 _____ -н Цви Зиммерман

" _____ 1999 г.



Приложение 1
к Договору аренды
№ М-02-014304
от "07" октября 1999 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 02-02/4443

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	0,2761 кв.м
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	13
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0,98
1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию	1,3

(Введен с 01.08.99г. в соответствии с п.5 ППМ от 20.07.99г. №670)

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата	48704,04 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции	63315,25 руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 17

Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва

Расчетный счет № 40603810100001000017

БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ и п.5 ППМ от 20.07.99г. №670.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца квартала.
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-02- 014304 от "07" октября 1999 г., НДС не облагается.

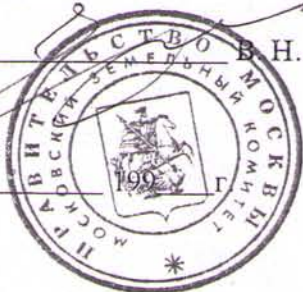
ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

М.П.

" "



В. Н. Дамурчиев

От Арендатора:

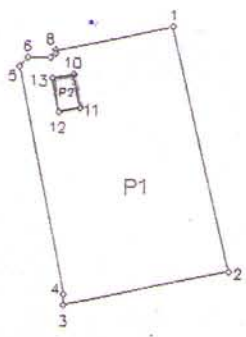
Генеральный директор ЗАО "САРДЕН"

г-н Цви Зиммерман



1999 г.

ПЛАН
 ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 По адресу : ул.Новоалексеевская,21 стр.1
 Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	12 53.0	65.686	
2-3	ЮЗ	78 42.2	44.614	
3-4	СВ	2 49.2	2.845	
4-5	СЗ	11 15.4	60.602	
5-6	СВ	41 38.2	3.158	
6-7	ЮВ	88 59.5	6.027	
7-8	СВ	49 12.9	1.828	
8-9	СВ	6 32.9	0.789	
9-1	СВ	78 39.0	31.818	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 2811.7 кв.м.
 (в.м.ч P2)

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
10-11	ЮВ	11 6.6	8.843	
11-12	ЮЗ	79 6.1	5.750	
12-13	СЗ	10 53.5	8.795	
13-10	СВ	78 37.7	5.716	

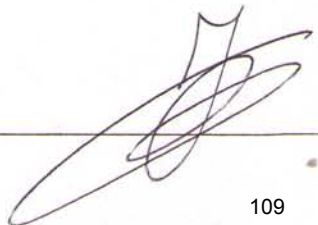
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 50.6 кв.м.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА P=P1-P2=2761.1 кв.м.

Начальник ТОРЗ



(Садиков В.П.)



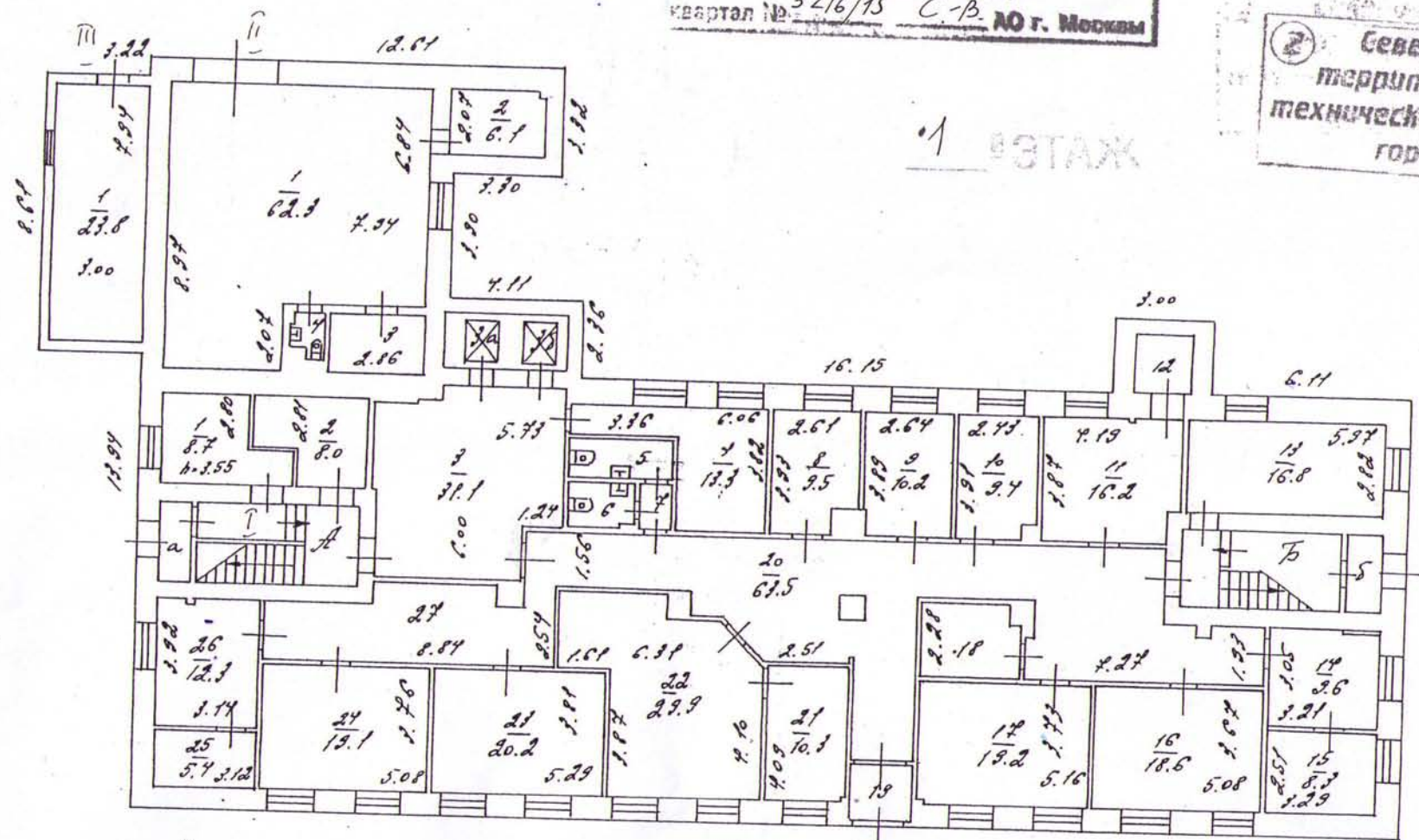
2724/0501



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: Новоалексеевская
наименование ул., проспекта, бульвара и т.д.
 дом № 21
нужное подчеркнуть
 корпус строение (сооружение)
нужное подчеркнуть
 квартал № 3216/15 С-В. АО г. Москвы

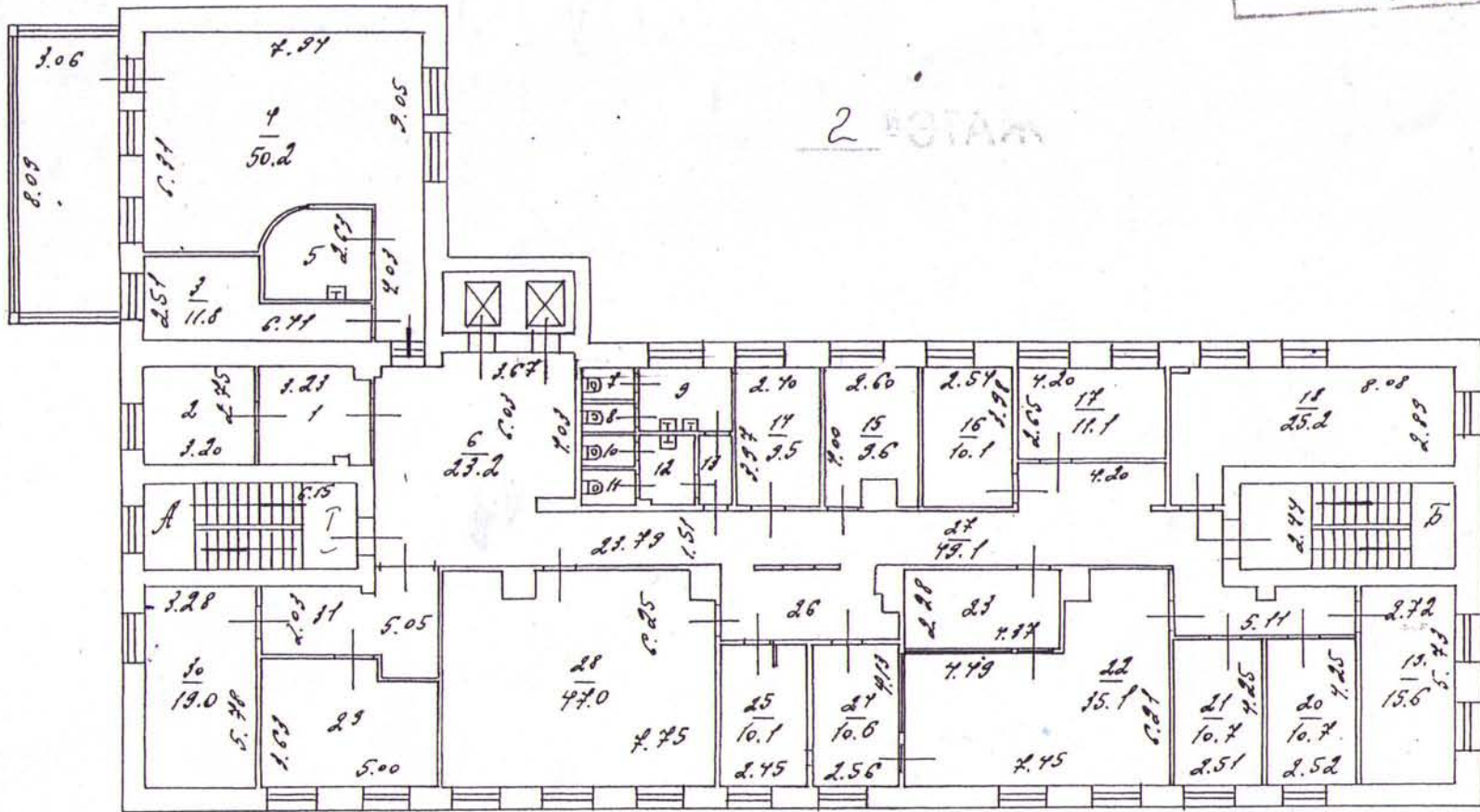
Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

1 ЭТАЖ



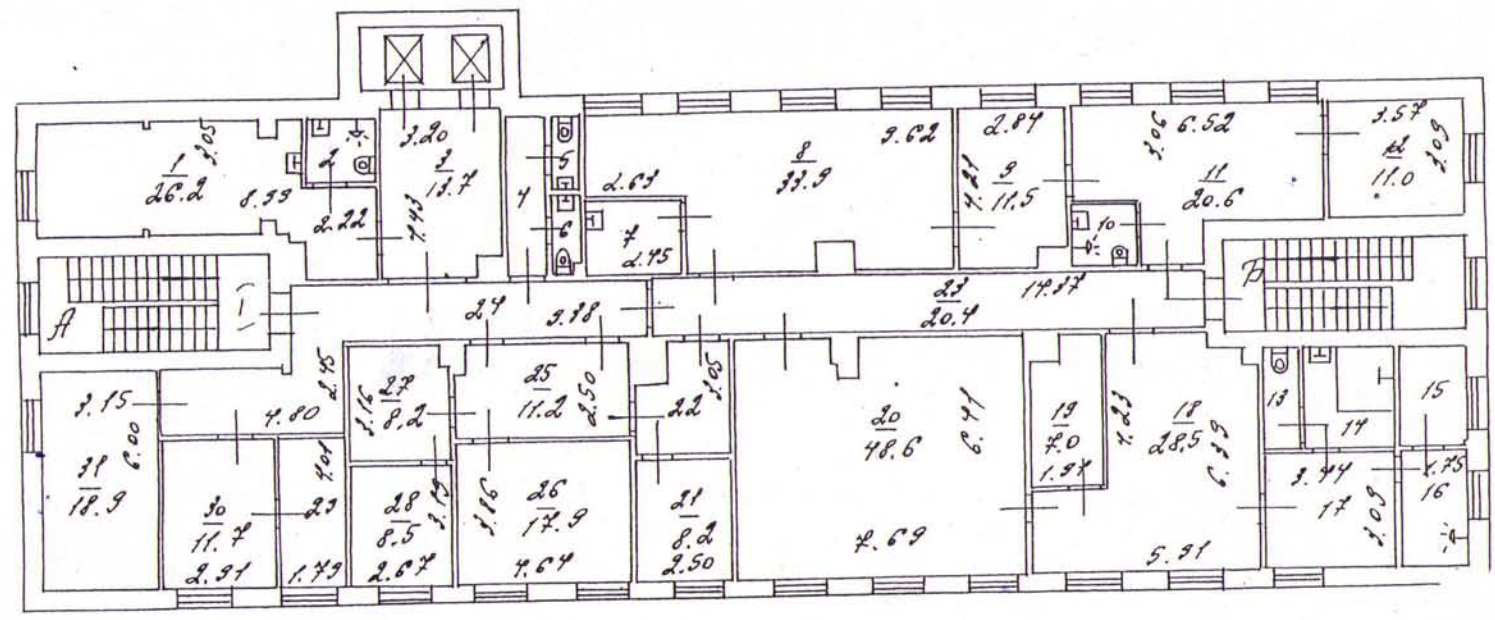
② Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

2 ЭТАЖ



2 Северо-Восточное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

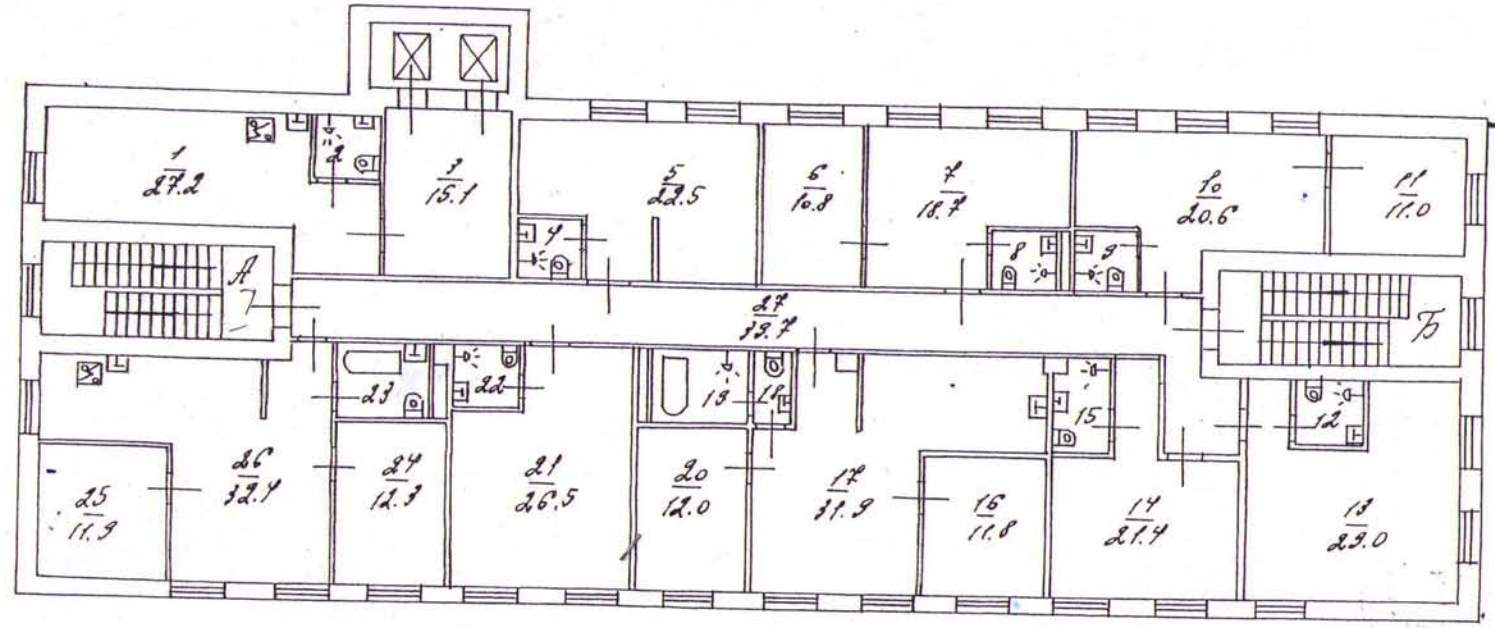
3



УТВЕРЖДЕНО
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ УЧЕБНОМ
ЗАВЕДЕНИИМ

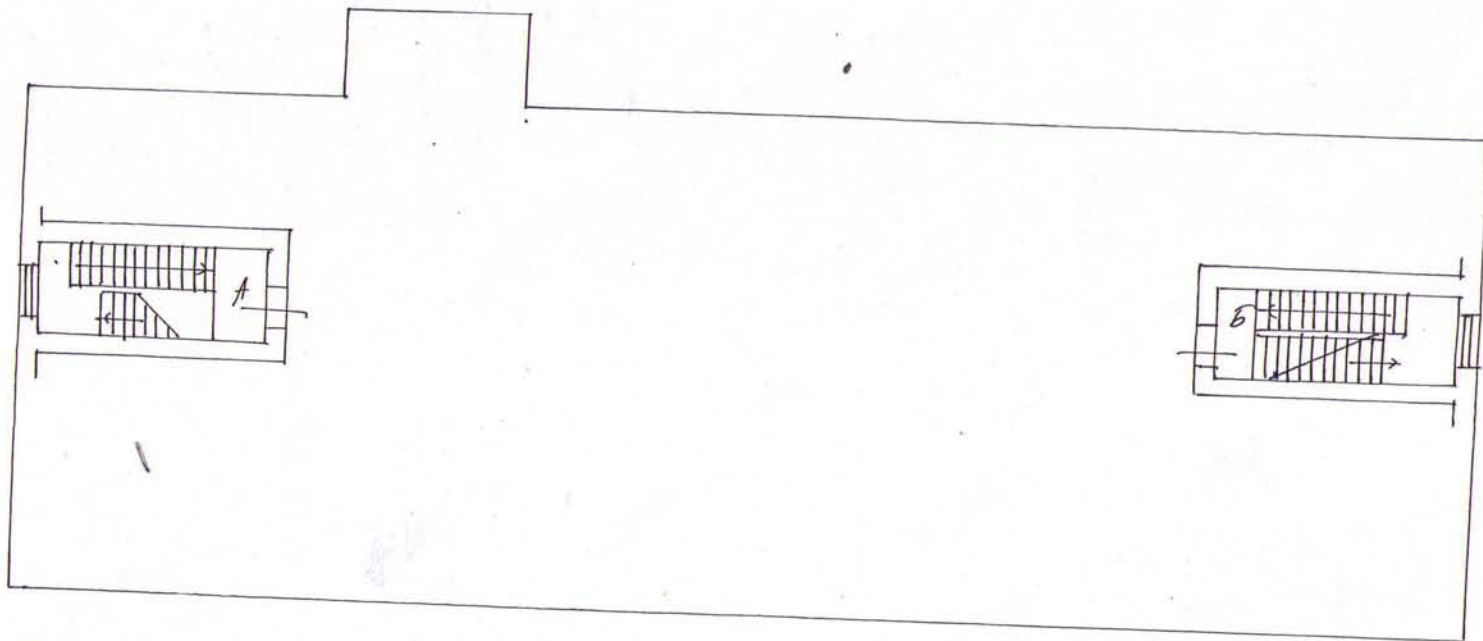
2 Север-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

4



ЧЕРДАК

② Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Масштаб 1:200

Масштаб

сл. 8322 000323

Посэтажный план составлен по состоянию на	
« 15 » 10	200 г.
План снял	<i>[Signature]</i>
Проверил	115
« 09 » 10	200 г.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Новоалексеевская ул., 21

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом. подсобное	8,7		8,7	учрежд.		355	
	2	электрощитовая	8,0		8,0	учрежд.		323	
	3	вестибюль	31,1		31,1	учрежд.		323	
	3а	лифт	1,4		1,4	учрежд.		323	
	3б	лифт	1,4		1,4	учрежд.		323	
	4	пом. подсобное	13,3		13,3	учрежд.		323	
	5	уборная	3,6		3,6	учрежд.		323	
	6	уборная	2,8		2,8	учрежд.		323	
	7	коридор	1,4		1,4	учрежд.		355	
	8	кабинет	9,5	9,5		учрежд.		355	
	9	кабинет	10,2	10,2		учрежд.		355	
	10	кабинет	9,4	9,4		учрежд.		355	
	11	кабинет	16,2	16,2		учрежд.		355	
	12	пом. подсобное	3,2		3,2	учрежд.		355	
	13	пом. подсобное	16,8		16,8	учрежд.		355	
	14	кабинет	9,6	9,6		учрежд.		355	
	15	кабинет	8,3	8,3		учрежд.		355	
	16	кабинет	18,6	18,6		учрежд.		355	
	17	кабинет	19,2	19,2		учрежд.		355	
	18	пом. подсобное	6,5		6,5	учрежд.		355	
	19	коридор	3,4		3,4	учрежд.		355	
	20	коридор	63,5		63,5	учрежд.		355	
	21	кабинет	10,3	10,3		учрежд.		355	
	22	кабинет	29,9	29,9		учрежд.		355	
	23	кабинет	20,2	20,2		учрежд.		355	
	24	кабинет	19,1	19,1		учрежд.		355	
	25	пом. подсобное	5,4		5,4	учрежд.		355	
	26	кабинет	12,3	12,3		учрежд.		355	
	27	коридор	19,1		19,1	учрежд.		355	
Итого по помещению			382,4	192,8	189,6				
---Нежилые помещения всего			382,4	192,8	189,6				
в т.ч. Учрежденческие			382,4	192,8	189,6				

2 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 22 08 0022237

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Новоалексеевская ул., 21

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	пом. подсобное	8,7			8,7			учрежд.	355
	2	электрощитовая	8,0			8,0			учрежд.	323
	3	вестибюль	31,1			31,1			учрежд.	323
	3а	лифт	1,4			1,4			учрежд.	323
	3б	лифт	1,4			1,4			учрежд.	323
	4	пом. подсобное	13,3			13,3			учрежд.	323
	5	уборная	3,6			3,6			учрежд.	323
	6	уборная	2,8			2,8			учрежд.	323
	7	коридор	1,4			1,4			учрежд.	355
	8	кабинет	9,5	9,5					учрежд.	355
	9	кабинет	10,2	10,2					учрежд.	355
	10	кабинет	9,4	9,4					учрежд.	355
	11	кабинет	16,2	16,2					учрежд.	355
	12	пом. подсобное	3,2			3,2			учрежд.	355
	13	пом. подсобное	16,8			16,8			учрежд.	355
	14	кабинет	9,6	9,6					учрежд.	355
	15	кабинет	8,3	8,3					учрежд.	355
	16	кабинет	18,6	18,6					учрежд.	355
	17	кабинет	19,2	19,2					учрежд.	355
	18	пом. подсобное	6,5			6,5			учрежд.	355
	19	коридор	3,4			3,4			учрежд.	355
	20	коридор	63,5			63,5			учрежд.	355
	21	кабинет	10,3	10,3					учрежд.	355
	22	кабинет	29,9	29,9					учрежд.	355
	23	кабинет	20,2	20,2					учрежд.	355
	24	кабинет	19,1	19,1					учрежд.	355
	25	пом. подсобное	5,4			5,4			учрежд.	355
	26	кабинет	12,3	12,3					учрежд.	355
	27	коридор	19,1			19,1			учрежд.	355
Итого по помещению			382,4	192,8	189,6					
---Нежилые помещения всего			382,4	192,8	189,6					
в т.ч. Учрежденческие			382,4	192,8	189,6					

2 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



01 22 08 0022237

Помещение N II Тип: Гаражи
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	В т.ч.		лодж.	В т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	гараж	62,3	62,3					364
	2	пом.подсобное	6,1		6,1				
	3	пом.подсобное	5,5		5,5				
	4	уборная	1,4		1,4				
Итого по помещению			75,3	62,3	13,0				
---Нежилые помещения всего			75,3	62,3	13,0				
в т.ч. Гаражи			75,3	62,3	13,0				

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	В т.ч.		лодж.	В т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	А	лестница	7,8		7,8				364
	а	тамбур	2,7		2,7				
	Б	лестница	9,5		9,5				
	б	тамбур	2,7		2,7				
Итого по помещению			22,7		22,7				
---Нежилые помещения всего			22,7		22,7				
в т.ч. Прочие			22,7		22,7				
Итого по этажу 1			480,4	255,1	225,3				
---Нежилые помещения всего			480,4	255,1	225,3				
в т.ч. Гаражи			75,3	62,3	13,0				
Учрежденческие			382,4	192,8	189,6				
Прочие			22,7		22,7				

Тип помещения: За итогом

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	

1	III(1)	пом.подсобное	23,8						328
		Последнее обследование 15.05.2002							

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
2	1	кабинет	8,7	8,7			учрежд.	345	
	2	кабинет	8,8	8,8			учрежд.		
	3	пом.подсобное	11,8		11,8		учрежд.		
	4	комн.приема пищ	50,2		50,2		учрежд.		
	5	пом.подсобное	7,5		7,5		учрежд.		
	6	вестибюль	23,2		23,2		учрежд.		
	7	уборная	1,4		1,4		учрежд.		
	8	уборная	1,3		1,3		учрежд.		
	9	умывальная	4,9		4,9		учрежд.		
	10	уборная	1,3		1,3		учрежд.		
	11	уборная	1,4		1,4		учрежд.		
	12	умывальная	2,8		2,8		учрежд.		
	13	коридор	1,8		1,8		учрежд.		
	14	кабинет	9,5	9,5			учрежд.		
	15	кабинет	9,6	9,6			учрежд.		
	16	кабинет	10,1	10,1			учрежд.		
	17	кабинет	11,1	11,1			учрежд.		
	18	кабинет	25,2	25,2			учрежд.		
	19	кабинет	15,6	15,6			учрежд.		
	20	кабинет	10,7	10,7			учрежд.		
	21	кабинет	10,7	10,7			учрежд.		
	22	кабинет	35,1	35,1			учрежд.		
	23	кабинет	10,0	10,0			учрежд.		
	24	кабинет	10,6	10,6			учрежд.		
	25	кабинет	10,1	10,1			учрежд.		
	26	коридор	9,7		9,7		учрежд.		
	27	коридор	49,1		49,1		учрежд.		
	28	кабинет	47,0	47,0			учрежд.		
	29	кабинет	17,1	17,1			учрежд.		
	30	кабинет	19,0	19,0			учрежд.		
	31	коридор	12,1		12,1		учрежд.		

Итого	по помещению	447,4	268,9	178,5				
---	Нежилые помещения всего	447,4	268,9	178,5				
	в т.ч. Учрежденческие	447,4	268,9	178,5				

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
2	А	лестница	14,5		14,5		прочая	345	
	Б	лестница	15,0		15,0		прочая		

Итого	по помещению	29,5		29,5				
---	Нежилые помещения всего	29,5		29,5				
	в т.ч. Прочие	29,5		29,5				

Итого	по этажу 2	476,9	268,9	208,0				
---	Нежилые помещения всего	476,9	268,9	208,0				
	в т.ч. Учрежденческие	447,4	268,9	178,5				
	Прочие	29,5		29,5				

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
3	1	кабинет	26,2	26,2			учрежд.		345
	2	санузел	2,8			2,8	учрежд.		
	3	вестибюль	13,7			13,7	учрежд.		
	4	коридор	4,1			4,1	учрежд.		
	5	уборная	1,6			1,6	учрежд.		
	6	уборная	1,5			1,5	учрежд.		
	7	пом.подсобное	4,5			4,5	учрежд.		
	8	кабинет	33,9	33,9			учрежд.		
	9	кабинет	11,5	11,5			учрежд.		
	10	санузел	2,4			2,4	учрежд.		
	11	кабинет	20,6	20,6			учрежд.		
	12	кабинет	11,0	11,0			учрежд.		
	13	уборная	2,4			2,4	учрежд.		
	14	ванная	6,3			6,3	учрежд.		
	15	сауна	4,4			4,4	учрежд.		
	16	душевая	5,3			5,3	учрежд.		
	17	коридор	10,6			10,6	учрежд.		
	18	зал спортивный	28,5			28,5	учрежд.		
	19	пом.подсобное	7,0			7,0	учрежд.		
	20	комн.для отдыха	48,6			48,6	учрежд.		
	21	кабинет	8,2	8,2			учрежд.		
	22	коридор	6,6			6,6	учрежд.		
	23	коридор	20,4			20,4	учрежд.		
	24	коридор	21,2			21,2	учрежд.		
	25	коридор	11,2			11,2	учрежд.		
	26	кабинет	17,9	17,9			учрежд.		
	27	кабинет	8,2	8,2			учрежд.		
	28	кабинет	8,5	8,5			учрежд.		
	29	пом.подсобное	7,2			7,2	учрежд.		
	30	кабинет	11,7	11,7			учрежд.		
	31	кабинет	18,9	18,9			учрежд.		

Итого	по помещению	386,9	176,6	210,3				
---	Нежилые помещения всего	386,9	176,6	210,3				
	в т.ч. Учрежденческие	386,9	176,6	210,3				

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
3	А	лестница	14,6			14,6	прочая		345
	Б	лестница	14,4			14,4	прочая		

Итого	по помещению	29,0		29,0				
---	Нежилые помещения всего	29,0		29,0				
	в т.ч. Прочие	29,0		29,0				

Итого	по этажу 3	415,9	176,6	239,3			
---	Нежилые помещения всего	415,9	176,6	239,3			
	в т.ч. Учрежденческие	386,9	176,6	210,3			
	Прочие	29,0		29,0			

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 15.05.2002

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
4	1	комн. для отдыха	27,2	27,2				учрежд.	345
	2	санузел	2,8			2,8		учрежд.	
	3	вестибюль	15,1			15,1		учрежд.	
	4	санузел	2,7			2,7		учрежд.	
	5	комн. для отдыха	22,5	22,5				учрежд.	
	6	комн. для отдыха	10,8	10,8				учрежд.	
	7	комн. для отдыха	18,7	18,7				учрежд.	
	8	санузел	2,7			2,7		учрежд.	
	9	санузел	2,4			2,4		учрежд.	
	10	комн. для отдыха	20,6	20,6				учрежд.	
	11	комн. для отдыха	11,0	11,0				учрежд.	
	12	санузел	2,9			2,9		учрежд.	
	13	комн. для отдыха	29,0	29,0				учрежд.	
	14	комн. для отдыха	21,4	21,4				учрежд.	
	15	санузел	3,8			3,8		учрежд.	
	16	комн. для отдыха	11,8	11,8				учрежд.	
	17	комн. для отдыха	31,9	31,9				учрежд.	
	18	уборная	1,9			1,9		учрежд.	
	19	ванная	4,7			4,7		учрежд.	
	20	комн. для отдыха	12,0	12,0				учрежд.	
	21	комн. для отдыха	26,5	26,5				учрежд.	
	22	санузел	2,7			2,7		учрежд.	
	23	санузел	4,8			4,8		учрежд.	
	24	комн. для отдыха	12,3	12,3				учрежд.	
	25	комн. для отдыха	11,9	11,9				учрежд.	
	26	комн. для отдыха	32,4	32,4				учрежд.	
	27	коридор	39,7			39,7		учрежд.	

Итого	по помещению	386,2	300,0	86,2				
---	Нежилые помещения всего	386,2	300,0	86,2				
	в т.ч. Учрежденческие	386,2	300,0	86,2				

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 15.05.2002

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
4	А	лестница	15,0			15,0		прочая	345
	Б	лестница	14,8			14,8		прочая	

Итого	по помещению	29,8		29,8				
---	Нежилые помещения всего	29,8		29,8				
	в т.ч. Прочие	29,8		29,8				

Итого	по этажу 4	416,0	300,0	116,0				
---	Нежилые помещения всего	416,0	300,0	116,0				
	в т.ч. Учрежденческие	386,2	300,0	86,2				
	Прочие	29,8		29,8				

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 15.05.2002

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
ч	А	лестница	15,0		15,0		прочая		345
	Б	лестница	14,8		14,8		прочая		
Итого по помещению			29,8		29,8				
---Нежилые помещения всего			29,8		29,8				
в т.ч. Прочие			29,8		29,8				
Итого по этажу ч			29,8		29,8				
---Нежилые помещения всего			29,8		29,8				
в т.ч. Прочие			29,8		29,8				
Итого по зданию			1819,0	1000,6	818,4				
---Нежилые помещения всего			1819,0	1000,6	818,4				
в т.ч. Гаражи			75,3	62,3	13,0				
Учрежденческие			1602,9	938,3	664,6				
Прочие			140,8		140,8				
Итого по прочим з/и			23,8						
Всего за итогом			23,8						

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
22.12.2005г. N 2209535.

Экспликация на 10 страницах

2.04.2008 г.

Исполнитель



Сорокина Д.Д.

2008.3.000323

Прощуровано, пронумеровано
на 10 листах.

2 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ДОГОВОР ГЕНЕРАЛЬНОЙ АРЕНДЫ № 05-15

г.Москва

«12» марта 2015 г.

ЗАО «САРДЕН» (зарегистрировано 09.02.1999 г., ОГРН 1027739718434, ИНН 7717102295, место нахождения г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 21, стр. 1), именуемое в дальнейшем **Арендодатель**, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»** (зарегистрировано 20.09.2007г., ОГРН 1077760339216, ИНН 7717599768, место нахождения г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 21, стр. 1), именуемое в дальнейшем **Арендатор**, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор, далее – Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду по адресу: г.Москва, ул.Новоалексеевская, 21, стр.1 – следующие помещения:

- Административные площади офисного здания, общей площадью 1643,1 кв.м., в соответствии с Приложениями №№1,2,3,4,5,6 к настоящему Договору, которые являются неотъемлемыми частями Договора Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

- площади под стоянки для автотранспорта – на каждые 100 кв.м арендуемой административной площади 1 (одна) бесплатная стоянка;

- неотапливаемые складские помещения – общей площадью 25 кв.м

* Для расчетов берется Брутто – площадь, которая включает в себя общие коридоры, лестницы, лифтовые холлы, теплоузел, электрощитовую и другие общественные помещения, а также все имущество Арендодателя согласно Описи (Приложение №6).

1.2. Договор вступает в силу 12 марта 2015г. и действует до 29 февраля 2016г.

1.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока Договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение нового договора аренды Помещения.

1.4. В случае нарушения Арендодателем права Арендатора, согласованное Сторонами в п.1.3. настоящего договора, Арендодатель обязан выплатить Арендатору годовой размер взимаемой с него арендной платы за арендуемые административные площади.

1.3. Договор заключен с правом самостоятельной Субаренды Арендатором, но без права собственности на вышеуказанные помещения и/или передачи их в собственность 3-им лицам.

2. Права и обязанности Арендодателя.

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. предоставить Арендатору помещение в исправном состоянии.

2.1.2. обеспечить Арендатору бесперебойную поставку электроэнергии, холодной и горячей воды, отопления (в отопительный период), за исключением случаев, возникших не по вине Арендодателя. В случае повышения тарифов муниципальными властями г. Москвы на вышеперечисленные коммунальные услуги, Арендодатель вправе повысить взимаемую арендную плату пропорционально росту стоимости данных услуг.

2.1.3. осуществлять контроль за соблюдением условий настоящего Договора;

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. на беспрепятственный вход в Помещения с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения условий их использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время в присутствии представителя Арендатора.

2.2.2. изменять величину арендной платы за 1 кв. м общей площади Помещений, не чаще одного раза в год.

3. Права и обязанности Арендатора.

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Использовать помещения по их прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

3.1.2. Содержать помещения в полной исправности, в образцовом санитарном состоянии в соответствии с требованиями СЭС, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки и нести материальную ответственность за их нарушение, повреждение, уничтожение.

3.1.3. Вносить арендную плату в установленные Договором сроки, согласно статье 4 Настоящего Договора.

3.1.4. При обнаружении признаков аварийного состояния инженерных систем или коммуникаций Помещений немедленно принимать меры по их предотвращению или минимизации ущерба и сообщать об этом Арендодателю. Под аварийным состоянием Стороны условились понимать такое состояние инженерных систем или коммуникаций Помещений, при котором не обеспечивается их нормальное функционирование.

3.1.5. Самостоятельно и за свой счет осуществлять текущий и косметический ремонт Помещений, при этом Арендатор обязуется не производить прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования Помещений по своей инициативе, без письменного разрешения Арендодателя и соответствующих органов г. Москвы. Перепланировка и переоборудование Помещений, а также утверждение перепланировки и переоборудования Помещений в соответствующих государственных органах производится за счет Арендатора (в случае, если порча арендуемого имущества произошла по вине Арендодателя, что подтверждено двухсторонним актом, Арендодатель осуществляет текущий и косметический ремонт за свой счет).

3.1.6. Если конструкции, коммуникации или инженерные системы, а также отделка Помещений окажутся поврежденными в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер по их предотвращению или минимизации ущерба, последний обязан восстановить их в разумный срок своими силами и за свой счет.

3.1.7. Осуществлять комплексное техническое обслуживание здания (проверка и обслуживание систем канализации и водоснабжения, систем отопления и вентиляции, мелкий необходимый ремонт всех инженерных коммуникаций).

3.1.8. Содержать придомовую территорию в образцовом порядке.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. оборудовать и оформлять арендуемые Помещения по своему усмотрению, предварительно согласовав с Арендодателем такие производимые Арендатором улучшения Помещений.

В случае согласия Арендодателя на проведение ремонтных работ, за счет собственных средств застраховать строительные риски в пользу Арендодателя, а также риски нанесения ущерба Зданию и Помещениям в нем.

4. Платежи и расчеты по договору.

4.1. Арендатор оплачивает арендную плату Арендодателю по Договорной цене:

- Административные площади – в соответствии с Приложением 1 настоящего Договора, которое является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды от 12 марта 2015г;

Цены включают НДС – 18%. Арендная плата включает в себя общеэксплуатационные и коммунальные платежи.

4.2. Арендатор обязуется производить арендную плату ежемесячно не позднее последнего числа месяца следующего за отчетным путем перевода денежных средств на расчетный счет Арендодателя в рублях РФ.

4.3. Арендатор производит оплату арендных платежей только на основании выставленных Арендодателем счетов.

4.4. Арендная плата может быть пересмотрена досрочно в случаях изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого арендуемого помещения. Арендодатель в случае пересмотра арендной платы обязан предупредить об этом не позднее, чем за 30 дней до срока оплаты аренды.

4.5. Вносимые дополнения и изменения оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью Договора.

4.6. Все неотделимые улучшения в Помещениях и Здании являются собственностью Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещению Арендодателем не подлежит.

4.7. В случае нарушения Арендодателем какого-либо обязательства, предусмотренного настоящим договором и произошедшего по вине Арендодателя, Арендодатель выплачивает Арендатору неустойку в размере 0,1% от месячной арендной платы за каждый день отсрочки в устранении нарушения, но не ранее 48 (сорока восьми) часов с момента выявления такого нарушения.

4.7. Если для надлежащего ведения деятельности в Помещении требуются какие-либо государственные лицензии или разрешения, то в этом случае Арендатор за свой счет в установленном порядке получает и продлевает в дальнейшем такие лицензии или разрешения.

5. Ответственность сторон.

5.1. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана уплатить неустойку и возместить причиненные убытки.

5.3. Если в течение срока настоящего Договора арендуемые помещения по вине Арендатора выбывают из строя ранее их полного амортизационного срока службы, в том числе и в случае их полного уничтожения. Арендатор обязан оплатить Арендодателю, недовнесенный им арендный платеж за период со дня после обнаружения факта непригодности Помещений и по последний день срока настоящего Договора, а также возместить Арендодателю причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Если состояние возвращаемых помещений после окончания срока настоящего Договора хуже состояния, которое могло быть у данных помещений с учетом нормального износа, Арендатор возмещает Арендодателю причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Ущерб определяется комиссией, назначаемой Арендодателем.

5.5. Уплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения допущенных ими нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

5.6. В случае неуплаты арендной платы в срок Арендодатель оставляет за собой право на отключение подачи электроэнергии после соответствующего уведомления Арендатора не менее чем за 4 (четыре) календарных дня до отключения.

5.7. Арендодатель не несет ответственности за денежные средства и имущество Арендатора, хранящегося в арендуемом помещении, а также не несет ответственности за нарушение Правил по охране труда и технике безопасности со стороны сотрудников Арендатора.

5.8. В случае нарушения условий п.п. 4.2 настоящего Договора Арендодатель вправе взимать пеню в размере 0,5 (Ноль целых пять десятых) процента от суммы платежа за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы долга

6. Досрочное расторжение договора генеральной аренды.

6.1. Невыполнение Арендатором полностью или частично условий настоящего Договора является основанием для расторжения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и уплаты неустойки.

6.3. При не внесении арендной платы в срок и расторжении Договора Арендатор обязан в 30-дневный срок с момента получения уведомления о расторжении передать Арендодателю Помещения по Акту приема-передачи и уплатить арендную плату по день возврата Помещений, а также суммы пеней.

6.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Арендатор вправе отказаться от настоящего Договора, письменно предупредив об этом

Арендодателя за 3 месяца до его расторжения, с указанием даты освобождения Помещений.

6.6. В случае выявления незарегистрированных перепланировок и переоборудования Арендатор обязан привести Помещения к существующему утвержденному плану БТИ. В противном случае Арендодатель имеет право произвести удержание из обеспечительного платежа сумму необходимую для приведения Помещений в состояние к вышеуказанному плану БТИ.

6.7. В случае наложения штрафов со стороны инспектирующих органов г. Москвы в связи с нарушением процедур согласования и производства ремонтных работ Арендатором, последний обязуется оплачивать их в полном объеме в установленные сроки.

7. Форс-мажор.

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

7.2. При наступлении указанных в п. 7.1 обстоятельств сторона, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую сторону.

8. Прочие условия.

8.1. Настоящий Договор подписан в 2-х экземплярах (1 экз. - Арендатора, 1 экз. Арендодателя), имеющих одинаковую юридическую силу для каждой из сторон.

8.2. Стороны обязаны письменно в десятидневный срок уведомить друг друга об изменении адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

8.3. Размещение рекламы на наружной части арендуемого помещения должно быть согласовано с Арендодателем и оформлено в установленном порядке.

8.4. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г. Москвы.

8.5. Нанесенный в связи с исполнением настоящего Договора одной из сторон материальный ущерб виновная сторона возмещает другой стороне в полном размере в соответствии с действующим законодательством.

8.6. Изменения в настоящий Договор вносятся только Дополнительным соглашением, подписанным сторонами, заключившими настоящий Договор.

9. Юридические адреса и подписи Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Гостева М.П.



Приложение №1
к Договору Генеральной аренды № 05-15
от 12 марта 2015г.

г.Москва

12 марта 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Сильвер Сервис», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали Настоящее приложение о нижеследующем:

1. С 01 апреля 2015г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные площади:
2 этаж – комнаты №14, №19 – 25,1 кв.м (27,61 кв.м брутто)
3 этаж – комнаты №13, 14, 15,16, 17, 18, 19, 20 – 113,1 кв.м (124,4 кв.м брутто).
2. С 01 апреля 2015г. общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **138,2 кв.м (152,00 кв.м)**.
3. Общая стоимость арендуемого помещения с учетом имущества Арендодателя, переданного Арендатору по настоящему Приложению, составляет **55 000,00 (пятьдесят пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18% - 8389,83 рубля.**
4. Общая стоимость имущества, переданного Арендодателем Арендатору по настоящему Приложению, составляет 50 000 000 рублей.
5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Приложением, действуют положения Договора Генеральной аренды.
6. Настоящее Приложение вступает в силу с даты его подписания и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.
7. Настоящее Приложение составлено в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Лежак Р.



Генеральный директор
Гостева М.П.



Приложение №2
к Договору Генеральной аренды № 05-15
от 12 марта 2015г.

г.Москва

12 марта 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Сильвер Сервис», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали Настоящее приложение о нижеследующем:

1. С 01 мая 2015г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные площади:

- 1 этаж - №14,15 – 17,9 кв.м
- 2 этаж – №21, 24, 25 – 31,4 кв.м (39,24 кв.м).
- 3 этаж – №31- 18,9 кв.м (23,3 кв.м).
- 4 этаж - №6, №7, №8, №12, №13 – 64,1 кв.м (73,7 кв.м)
- 5 этаж - № 1, № 2, № 3, № 4, № 5 – 111 кв.м (120 кв.м брутто)

Итого: 243,3 кв.м (274,14 кв.м брутто)

2. С 01 мая 2015г. общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **381,5 кв.м (428,96 кв.м брутто)**.

3. Ежемесячная арендная плата за арендуемое помещение с учетом имущества Арендодателя, переданного Арендатору по настоящему Приложению, составляет **155 500,00 (Сто пятьдесят пять тысяч пятьсот) рублей, в том числе НДС 18% - 23 720,34 рубля.**

4. Общая стоимость имущества, переданного Арендодателем Арендатору по настоящему Приложению, составляет 50 000 000 рублей.

5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Приложением, действуют положения Договора Генеральной аренды.

6. Настоящее Приложение вступает в силу с даты его подписания и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.

7. Настоящее Приложение составлено в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г.Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Гостева М.П.



Приложение №3
к Договору Генеральной аренды № 05-15
от 12 марта 2015г.

г.Москва

12 марта 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали Настоящее приложение о нижеследующем:

1. С 01 июня 2015г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные площади:
1 этаж - 64,6 кв.м.
3 этаж – 102,8 кв.м
4 этаж – 30,0 кв.м
Итого: **197,10 кв.м.**
2. С 01 июня 2015г. общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **578,6 кв.м. (645,52 кв.м брутто)**.
3. Ежемесячная арендная плата за арендуемое помещение с учетом имущества Арендодателя, переданного Арендатору по настоящему Приложению, составляет **234 000,00 (Двести тридцать четыре тысячи) рублей, в том числе НДС 18% - 35 694,92 рубля.**
4. Общая стоимость имущества, переданного Арендодателем Арендатору по настоящему Приложению, составляет 80 000 000 рублей.
5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Приложением, действуют положения Договора Генеральной аренды.
6. Настоящее Приложение вступает в силу с даты его подписания и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.
7. Настоящее Приложение составлено в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Лежак Р.



Генеральный директор
Гостева М.П.



Приложение №4
к Договору Генеральной аренды № 05-15
от 12 марта 2015г.

г. Москва

12 марта 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали Настоящее приложение о нижеследующем:

1. С 01 июля 2015г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные площади:
 - 1 этаж - комнаты №№1,2,3,3а,3б,12,13,14,15, лестница, тамбур, лестница, тамбур, общей площадью 111,20 кв.м.
 - 2 этаж - комнаты №№1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29, лестница, лестница, общей площадью 351,10 кв.м.
 - 3 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,29,30,31, лестница, лестница, общей площадью 355,30 кв.м.
 - 4 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,21,22,23,24,27, лестница, лестница, общей площадью 365,50 кв.м.
 - 5 этаж - 29,8 кв.м.
2. С 01 июля 2015г. общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **1 212,90 кв.м.**
3. Ежемесячная арендная плата за арендуемое помещение с учетом имущества Арендодателя, переданного Арендатору по настоящему Приложению, составляет **439 676,25 (Четыреста тридцать девять тысяч шестьсот семьдесят шесть и 25/100) рублей, в том числе НДС 18% - 67 069,26 рубля.**
4. Общая стоимость имущества, переданного Арендодателем Арендатору по настоящему Приложению, составляет 150 000 000 рублей.
5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Приложением, действуют положения Договора Генеральной аренды.
6. Настоящее Приложение вступает в силу с даты его подписания и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.
7. Настоящее Приложение составлено в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Гостева М.П.



Приложение №5
к Договору Генеральной аренды № 05-15
от 12 марта 2015г.

г. Москва

12 марта 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали Настоящее приложение о нижеследующем:

1. С 01 августа 2015г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные площади:
 - 1 этаж - комнаты №№1,2,3,3а,3б,12,13,14,15, лестница, тамбур, лестница, тамбур, общей площадью 111,20 кв.м.
 - 2 этаж - комнаты №№1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29, лестница, лестница, общей площадью 351,10 кв.м.
 - 3 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,29,30,31, лестница, лестница, общей площадью 355,30 кв.м.
 - 4 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26, 27, лестница, лестница, общей площадью 416,00 кв.м.
 - 5 этаж - 29,8 кв.м.
2. С 01 августа 2015г. общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **1 263,40 кв.м.**
3. Ежемесячная арендная плата за арендуемое помещение с учетом имущества Арендодателя, переданного Арендатору по настоящему Приложению, составляет **457 982,50 (Четыреста пятьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят два и 50/100) рублей, в том числе НДС 18% - 69 861,74 рубля.**
4. Общая стоимость имущества, переданного Арендодателем Арендатору по настоящему Приложению, составляет 150 000 000 рублей.
5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Приложением, действуют положения Договора Генеральной аренды.
6. Настоящее Приложение вступает в силу с даты его подписания и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.
7. Настоящее Приложение составлено в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Гостева М.П.



Приложение №6
к Договору Генеральной аренды № 05-15
от 12 марта 2015г.

г. Москва

12 марта 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали Настоящее приложение о нижеследующем:

1. С 01 сентября 2015г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные площади:
 - 1 этаж - комнаты №№1,2,3,3а,3б,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, лестница, тамбур, лестница, тамбур, общей площадью 405,1 кв.м.
 - 2 этаж - комнаты №№1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28, 29, лестница, лестница, общей площадью 376,3 кв.м.
 - 3 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26, 27,28,29,30,31, лестница, лестница, общей площадью 415,9 кв.м.
 - 4 этаж – комнаты №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, лестница, лестница, общей площадью 416,00 кв.м.
 - 5 этаж – 29,8 кв.м.
2. С 01 сентября 2015г. общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **1 643,10 кв.м.**
3. Ежемесячная арендная плата за арендуемое помещение с учетом имущества Арендодателя, переданного Арендатору по настоящему Приложению, составляет **698 317,50 (Шестьсот девяносто восемь тысяч триста семнадцать и 50/100) рублей, в том числе НДС 18% - 106 523,01 рубля.**
4. Общая стоимость имущества, переданного Арендодателем Арендатору по настоящему Приложению, составляет 180 000 000 рублей.
5. В остальном, что не предусмотрено настоящим Приложением, действуют положения Договора Генеральной аренды.
6. Настоящее Приложение вступает в силу с даты его подписания и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.
7. Настоящее Приложение составлено в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Гостева М.П.



Опись имущества
к Приложению №6 Договора Генеральной аренды № 05-15
от 12 марта 2015г.

13 марта 2015 г.

1. Аккумуляторная дрель-шуруповерт Makita8280DWAE инв.№00000207	1 шт.
2. Дворовая территория (машиноместа, цветники, дороги, тротуары)	2 761 кв.м
3. Внешнее ограждение, инв.№00000001	1 шт.
4. Временное ограждение инв.№00000219	1 шт.
5. Входная дверь инв №00000143	1 шт.
6. Диван Премьер синий, инв №00000109	1 шт.
7. Диван Нега Д2-01 инв №00000172	1 шт.
8. Диван Нега Д2-01 инв №00000173	1 шт.
9. Домовый знак К-2 инв №00000192	1 шт.
10. Жалюзи горизонт. 16 кв.м инв№00000008	16 кв.м
11. Жалюзи горизонт.187,3 кв.м инв№00000006	187,3 кв.м
12. Жалюзи горизонт. 28,3 кв.м инв№00000007	28,3 кв.м
13. Здание инв.№00000009	1 643, 10 кв.м
14. Комплект офисной мебели РИТМ, инв.№00000197	1 шт.
15. Кондиционер Midea 09, инв.№00000210	1 шт.
16. Кондиционер ELECTRA WMN A 7RG, инв.№00000140	1 шт.
17. Кресло PLATON инв№00000198	1 шт.
18. Кресло PLATON инв№00000199	1 шт.
19. Кресло PLATON инв№00000200	1 шт.
20. Кресло PLATON инв№00000201	1 шт.
21. Кресло Нега Д1-01 инв №00000171	1 шт.
22. Кресло Сенатор Пластик, инв.№00000208	1 шт.
23. Кухонный гарнитур №24, инв.№00000014	1 шт.
24. Кухонный гарнитур №26, инв.№00000016	1 шт.
25. Кухонный гарнитур №27, инв.№00000017	1 шт.
26. Люстра 149/г инв №00000026	10 шт.
27. Люстра 149/м инв №00000027	2 шт.
28. Люстра 359РЛ2ГР инв №00000028	1 шт.
29. Люстра 359РЛ6ГР инв №00000029	1 шт.
30. Модем EICON DIVA LAN ISDN инв №00000030	1 шт.
31. Монитор ЖК 20 Acer инв №00000202	1 шт.
32. Мультимедиа проектор PJ551 инв.№00000174	1 шт.
33. МФУ – принтер, сканер, копир, факс, инв.№00000203	1 шт.
34. Настенный дисплей, типа ActivePoster инв.№00000133	1 шт.
35. Настенный дисплей, типа ActivePoster инв.№00000134	1 шт.
36. Настенный дисплей, типа ActivePoster инв.№00000135	1 шт.
37. Настенный дисплей, типа ActivePoster инв.№00000136	1 шт.

38. Огнетушитель ОУ-5, инв.№00000031	12 шт.
39. Открытая стойка серверная инв.№00000185	1 шт.
40. Офисный шкаф инв.№00000080	1 шт.
41. Офисный шкаф инв.№00000081	1 шт.
42. Офисный шкаф инв.№00000082	1 шт.
43. Офисный шкаф инв.№00000083	1 шт.
44. Офисный шкаф инв.№00000084	1 шт.
45. Офисный шкаф инв.№00000085	1 шт.
46. Офисный шкаф инв.№00000086	1 шт.
47. Офисный шкаф инв.№00000087	1 шт.
48. Офисный шкаф инв.№00000088	1 шт.
49. Офисный шкаф инв.№00000089	1 шт.
50. Офисный шкаф инв.№00000090	1 шт.
51. Офисный шкаф инв.№00000091	1 шт.
52. Офисный шкаф инв.№00000092	1 шт.
53. Офисный шкаф инв.№00000104	1 шт.
54. Офисный стол инв.№00000093	1 шт.
55. Офисный стол инв.№00000094	1 шт.
56. Офисный стол инв.№00000095	1 шт.
57. Офисный стол инв.№00000096	1 шт.
58. Офисный стол инв.№00000105	1 шт.
59. Плата Sing Line инв.№00000139	1 шт.
60. Пост охраны (1300*1300*2500), инв.№00000189	1 шт.
61. Ангар инв №00000111	1 шт.
62. Светильник зеркальный инв№00000040	180 шт.
63. Светильник МВ 16 инв№00000041	30 шт.
64. Светильник ОТП/Р инв№00000042	6 шт.
65. Светильник С3645 инв№00000126	1 шт.
66. Светильник С3645 инв№00000127	1 шт.
67. Серверный блок 4U Intel (Сервер) инв.№00000209	1 шт.
68. Система видеонаблюдения инв.№00000043	1 шт.
69. Система видеонаблюдения (стоянка) инв.№00000212	1 шт.
70. Снегоуборщик MTD инв.№00000224	1 шт.
71. Спутниковое телевидение инв.№00000223	1 шт.
72. Стол в переговорную инв.№00000046	1 шт.
73. Стол секретаря инв.№ 00000047	1 шт.
74. Стремянка инв №00000048	1 шт.
75. Стул д/переговорной инв №00000064	1 шт.
76. Стул д/переговорной инв №00000065	1 шт.
77. Стул д/переговорной инв №00000066	1 шт.
78. Стул д/переговорной инв №00000067	1 шт.
79. Стул д/переговорной инв №00000068	1 шт.
80. Стул д/переговорной инв №00000069	1 шт.
81. Стул д/переговорной инв №00000070	1 шт.
82. Стул д/переговорной инв №00000071	1 шт.
83. Стул д/переговорной инв №00000072	1 шт.
84. Стул д/переговорной инв №00000073	1 шт.
85. Стул д/переговорной инв №00000074	1 шт.
86. Стул д/переговорной инв №00000075	1 шт.
87. Стул д/переговорной инв №00000076	1 шт.
88. Стул д/переговорной инв №00000077	1 шт.

89. Стул д/переговорной инв №00000078	1 шт.
90. Стул д/переговорной инв №00000079	1 шт.
91. Стул д/переговорной инв №00000106	1 шт.
92. Телефон для конференц-связи Sound Station инв №00000183	1 шт.
93. Тепловая пушка КЭВ-15, инв №00000158	1 шт.
94. Тумбочка к офисному столу инв №00000097	1 шт.
95. Тумбочка к офисному столу инв №00000098	1 шт.
96. Тумбочка к офисному столу инв №00000099	1 шт.
97. Тумбочка к офисному столу инв №00000100	1 шт.
98. Тумбочка к офисному столу инв №00000107	1 шт.
99. УПАТС Alcatel инв №00000052	1 шт.
100. Экран Tagra 3:4 инв №00000124	1 шт.
101. Электрополотенце TH92001 инв №00000101	1 шт.
102. Электрополотенце TH92001 инв №00000102	1 шт.
103. Электрополотенце TH92001 инв №00000103	1 шт.
104. Электрополотенце TH92001 инв №00000108	1 шт.
105. LED-Телевизор Philips 000000998	1 шт.
106. Компьютер ПЭВМ Олди 000000931	1 шт.
107. Кондиционер мобильный MPN1-12ERN1 000000949	1 шт.
108. Копировальный аппарат Xerox C118 DADF (б/у) 000001066	1 шт.
109. Принтер HP 7000 000000783	1 шт.
110. Проектор И004-1500-003/10 000000660	1 шт.
111. Сканер А3 MUSTEK 1200 Pro 000000785	1 шт.
112. Стиральная машина Bosch 2416МОЕ 000001013	1 шт.
113. Телефон D-Line DPH-150S/E/F1 000000928	1 шт.
114. Телефон Fanvil BW320 000000889	1 шт.
115. Телефон Fanvil BW320 000000888	1 шт.
116.	

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»

Генеральный директор
Дежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»

Генеральный директор
Тостева И.СЕРВИС



Дополнительное соглашение
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

г. Москва

27 августа 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Сильвер Сервис», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 6 Приложения №6 к договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015 года читать в следующей редакции:

«Настоящее Приложение вступает в силу с даты его подписания, распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон с 01 ноября 2015 года и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.»

2. В остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют положения Договора Генеральной аренды.
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания и действует до даты окончания срока действия Договора Генеральной аренды № 05-15.
4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах по одному для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Московский банк Сбербанка России (ОАО) г.
Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555

Генеральный директор
Гостева М.И.



Дополнительное соглашение
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

15 февраля 2016г.

г. Москва

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Сильвер Сервис», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к взаимному соглашению о продлении срока Договора Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г. - с 1 марта 2016г. до 31 января 2017г.
2. Стороны пришли к соглашению читать п. 4.2 Договора Генеральной аренды №05-15 от 12 марта 2015г. в следующей редакции:
«Арендатор обязуется производить арендную плату ежеквартально не позднее последнего числа месяца квартала следующего за отчетным путем перевода денежных средств на расчетный счет Арендодателя в рублях РФ»
3. Стороны пришли к соглашению читать п. 4.4 Договора Генеральной аренды №05-15 от 12 марта 2015г. в следующей редакции:
«Арендная плата может быть пересмотрена досрочно в случаях изменения факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость в составе, характеристике и стоимости передаваемого арендуемого помещения, но не чаще одного раза в год. Арендодатель в случае пересмотра арендной платы обязан предупредить об этом Арендатора не позднее, чем за 5 месяцев до срока оплаты аренды.»
4. В остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют положения Договора Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента подписания.
6. Данное Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах для каждой из Сторон и является неотъемлемой частью Договора Генеральной аренды №05-15 от 12 марта 2015г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»
ИНН 7717102295
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 40702810538090003191
в Сбербанк России (ПАО) г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»
ИНН 7717599768
КПП 771701001
Юридический адрес:
129626, Москва, ул. Новоалексеевская, д.21
стр.1
р/с 407028107770190990201
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
к/с 30101810400000000555
БИК 044525555



АКТ СДАЧИ – ПРИЕМКИ
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

г. Москва

01 апреля 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные помещения, находящиеся по адресу г. Москва, ул. Новоалексеевская, дом 21, стр.1:
2 этаж – комнаты №14, №19 – 25,1 кв.м (27,61 кв.м брутто)
3 этаж – комнаты №13, 14, 15,16, 17, 18, 19, 20 – 113,1 кв.м (124,4 кв.м брутто).
2. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **138,2 кв.м (152,00 кв.м)**.
3. Помещения, принимаемые Арендатором, находятся в надлежащем состоянии. На момент передачи помещений Арендатор претензий не имеет.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»

Генеральный директор
Гостева М.П.



АКТ СДАЧИ – ПРИЕМКИ
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

г. Москва

01 мая 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные помещения, находящиеся по адресу г. Москва, ул. Новоалексеевская, дом 21, стр.1:

1 этаж - №14,15 – 17,9 кв.м

2 этаж – №21, 24, 25 – 31,4 кв.м (39,24 кв.м).

3 этаж – №31- 18,9 кв.м (23,3 кв.м).

4 этаж - №6, №7, №8, №12, №13 – 64,1 кв.м (73,7 кв.м)

5 этаж - № 1, № 2, № 3, № 4, № 5 – 111 кв.м (120 кв.м брутто)

2. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **243,3 кв.м (274,14 кв.м)**.

3. Помещения, принимаемые Арендатором, находятся в надлежащем состоянии. На момент передачи помещений Арендатор претензий не имеет.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»

Генеральный директор
Гостева М.П.



АКТ СДАЧИ – ПРИЕМКИ
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

г. Москва

01 июня 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные помещения, находящиеся по адресу г. Москва, ул. Новоалексеевская, дом 21, стр.1:

1 этаж - 64,6 кв.м.

3 этаж – 102,8 кв.м

4 этаж – 30,0 кв.м

2. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **197,10 кв.м**

3. Помещения, принимаемые Арендатором, находятся в надлежащем состоянии. На момент передачи помещений Арендатор претензий не имеет.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»

Генеральный директор
Гостева М.П.



АКТ СДАЧИ – ПРИЕМКИ
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

г. Москва

01 июля 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Сильвер Сервис», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные помещения, находящиеся по адресу г. Москва, ул. Новоалексеевская, дом 21, стр.1:
 - 1 этаж - комнаты №№1,2,3,3а,3б,12,13,14,15,лестница, тамбур, лестница, тамбур, общей площадью 111,20 кв.м.
 - 2 этаж - комнаты №№1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29, лестница, лестница, общей площадью 351,10 кв.м.
 - 3 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,29,30,31, лестница, лестница, общей площадью 355,30 кв.м.
 - 4 этаж – комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,21,22,23,24,27, лестница, лестница, общей площадью 365,50 кв.м.
 - 5 этаж – 29,8 кв.м.
2. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **1 212,90 кв.м**
3. Помещения, принимаемые Арендатором, находятся в надлежащем состоянии. На момент передачи помещений Арендатор претензий не имеет.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»

Генеральный директор
Гостева М.П.



АКТ СДАЧИ – ПРИЕМКИ
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

г. Москва

01 августа 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «Сильвер Сервис», именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные помещения, находящиеся по адресу г. Москва, ул. Новоалексеевская, дом 21, стр.1:
 - 1 этаж - комнаты №№1,2,3,3а,3б,12,13,14,15, лестница, тамбур, лестница, тамбур, общей площадью 111,20 кв.м.
 - 2 этаж - комнаты №№1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29, лестница, лестница, общей площадью 351,10 кв.м.
 - 3 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,29,30,31, лестница, лестница, общей площадью 355,30 кв.м.
 - 4 этаж – комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26, 27, лестница, лестница, общей площадью 416,00 кв.м.
 - 5 этаж – 29,8 кв.м.
2. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **1 263,40 кв.м**
3. Помещения, принимаемые Арендатором, находятся в надлежащем состоянии. На момент передачи помещений Арендатор претензий не имеет.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»

Генеральный директор
Лежак Р.



АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»

Генеральный директор
Гостева М.П.
«Сильвер Сервис»



АКТ СДАЧИ – ПРИЕМКИ
к Договору Генеральной аренды № 05-15 от 12 марта 2015г.

г. Москва

01 ноября 2015 г.

ЗАО «САРДЕН», именуемое в дальнейшем Арендодатель, в лице Генерального директора г-на Лежака Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и **ООО «Сильвер Сервис»**, именуемое в дальнейшем Арендатор, в лице Генерального директора г-жи Гостевой М.П., действующей на основании Устава, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие офисные помещения, находящиеся по адресу г. Москва, ул. Новоалексеевская, дом 21, стр.1:

1 этаж - комнаты

№№1,2,3,3а,3б,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, лестница, тамбур, лестница, тамбур, общей площадью 405,1 кв.м.

2 этаж - комнаты №№1,2,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28, 29, лестница, лестница, общей площадью 376,3 кв.м.

3 этаж - комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26, 27,28,29,30,31, лестница, лестница, общей площадью 415,9 кв.м.

4 этаж – комнаты №1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, лестница, лестница, общей площадью 416,00 кв.м.

5 этаж – 29,8 кв.м.

2. Общая площадь передаваемых в аренду помещений составляет **1 643, 10 кв.м**

3. Арендодатель передает, а Арендатор принимает имущество согласно Описи имущества к Приложению №6 Договора Генеральной аренды №05-15 от 12 марта 2015г.

4. Помещения, принимаемые Арендатором, находятся в надлежащем состоянии. На момент передачи помещений Арендатор претензий не имеет.

5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ЗАО «САРДЕН»

Генеральный директор
Лежак Р.

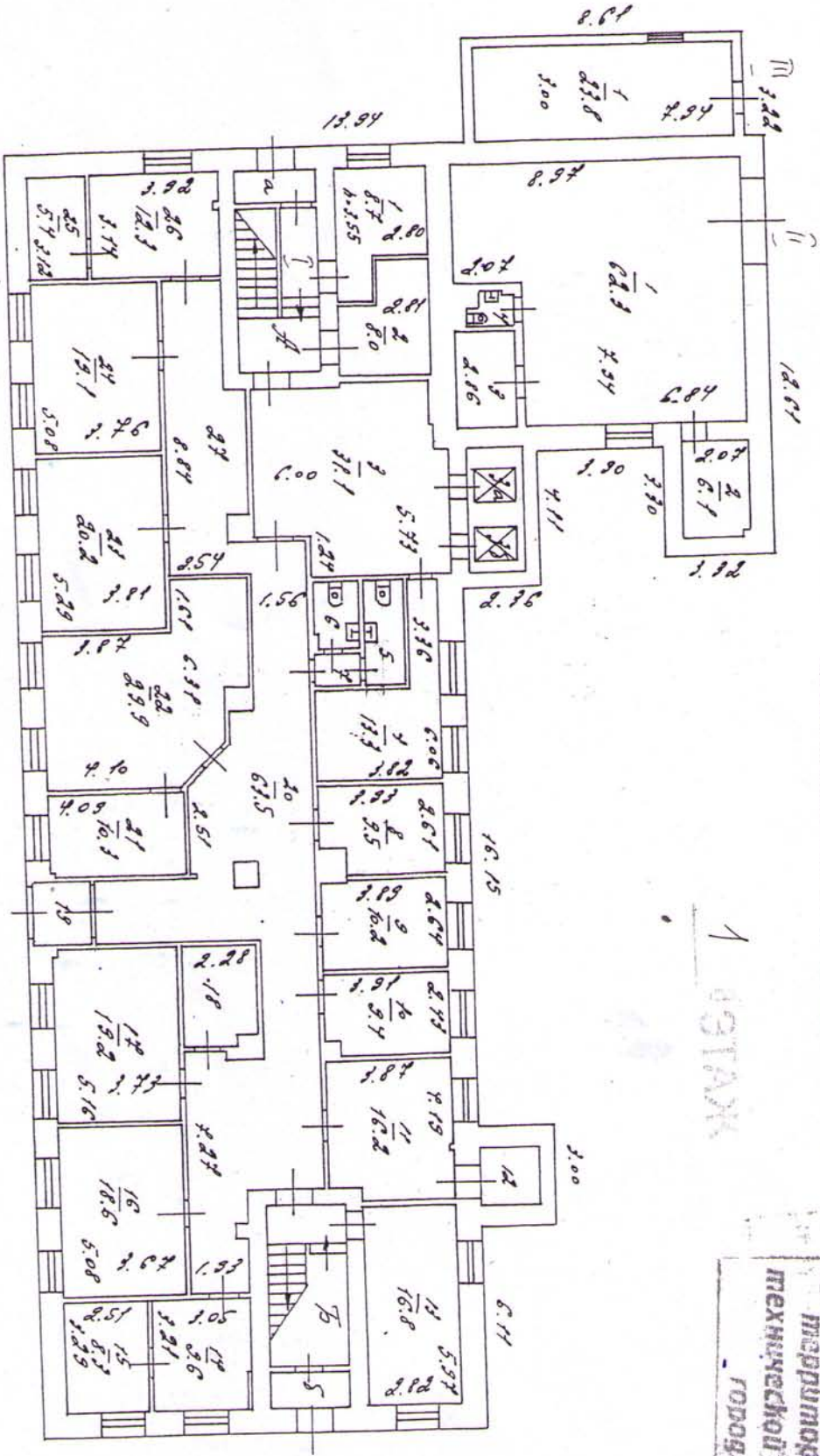


АРЕНДАТОР:

ООО «Сильвер Сервис»

Генеральный директор
Гостева М.П.





1 ЭТАЖ

Т. СТАЖИКИ И ЛАН
 АДРЕС: Новая речесельская
 (наименование и адрес, упр. и т.д.)
 КОМ. № 21
 КОМУ: строению (сооружению)
 (наименование и адрес)
 КОСТАН № 3216/15 С-В. КО Г. МОСКВА

2 Северо-Восточное
 маршрутно-административное дорожное
 техническое учреждение
 ГОРОДА МОСКВЫ

Земельные участки

Объект аналог №1

www.dan.ru/sale/suburban/30437569/

коммерческая земля
Москва, район Хорошевский, ул. Полины Осипенко
 Показать на карте
 Полежаевская, 30 мин. пешком

50 000 000 руб.
 7,351 942 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 903 007-23-62
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН

Об объекте

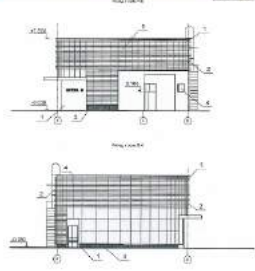
Площадь:	6,8 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	общее пользование территории
Инвестпроект:	есть

Инвестиционный проект строительства объекта медицинско-бытового обслуживания. Два уровня, запас по высоте с возможностью дальнейшего увеличения площади. Функциональная планировка, универсальное целевое назначение. Площадь участка 0,068 га, количество этажности - 5, Общая площадь - 384,7 кв.м., Площадь застройки - 205,5 кв.м., Высота - 38,7 м., Подземная площадь - 198,7 кв.м., Наземная площадь - 186,0 кв.м., Текстовка на коммуникации: МОЭСК (дальросети) - оплачено; МОЭК (теплосети) - оплачено; Водоканал; МПТС; Моссвет (наружное освещение).

ID:53087
 +7 903 007-23-62
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН

Продать быстрее

Прогнозор: всего 1995, за сегодня 5 **Позвоните** 11 дек, 09:16



История просмотров

- Литературный отдел, 101
- Литературный отдел, 101
- Литературный отдел, 101
- Литературный отдел, 101
- Литературный отдел, 101

ЦИАН ID:53087

ЖК «Опалка О3». Новая Рига 8.5 км от МКАД
 Объект земельный участок на трассе. Премьерская архитектура, вся инфраструктура.
 Тел. (495) 135-28-49

Объект аналог №2

www.dan.ru/sale/suburban/6494806/

участок 8 сот.
Москва, район Отрадное, Олонейская ул., 17 Показать на карте
 Отрадное 17 мин. пешком

61 000 000 руб.

Общая информация:
 Вид земли: ИЖС
 Площадь участка: 8 сот.

Срочно продается участок с утвержденным генпланом, прямая аренда на 49 лет от города - участок можно использовать под торговлю продовольственными товарами, под офис, бизнес, центр, разрастающееся количество жителей Алудевский парк и подполье размером фундали 5-2000кв. рядом с метро Отрадное.

Представитель: ID:563485
 +7 964 533-89-59, +7 916 030-60-04
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт Поделиться

Дополнительные услуги
 Рассчитать стоимость перевода -

Продать быстрее

Прогнозор: всего 282, за сегодня 1 **Позвоните** 31 дек, 15:14

НЕТ ФОТО

КП «Западная Резиденция»
 В центре Москвы, недалеко от метро, в тихом районе, с отличной инфраструктурой.

Объект аналог №3

www.cian.ru/sale/suburban/150818418/

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > СВАО > Южное Медведково > проезд Дежнева

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

участок 6 сот.
Москва, район Южное Медведково, проезд Дежнева, 17А [Показать на карте](#)

46 000 000 руб.



[Следить за изменениями цены](#)

+7 985 244-51-51 , +7 985 315-51-51
Пожалуйста, свяжитесь, что несли это объявление на ЦИАН

Общая информация:


Тип земли:	ИЖС
Площадь участка:	6 сот.
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Продается земельный участок 600 кв.м. на углу оживленного перекрестка Поперной улицы и проезда Дежнева. Получено разрешение на строительство 4-х уровневый торгового комплекса общей площадью 2000 кв.м. Участок правильной формы 20х30 м имеет 2 звезды. Рядом открытая парковка. К участку подведены коммуникации необходимой мощности под торговый комплекс.


GC DG GC DG  
+7 985 244-51-51 , +7 985 315-51-51
Пожалуйста, свяжитесь что несли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Посетить Быстрее](#) Просмотр: всего 94, за сегодня 0 Платное вчера, 11:40



ЦИАН ID 273498



СКИДКА до 2,5 млн руб. РЕКЛАМА

Поселки таунхаусов «Фронбург» 5 км до м. Вилинская/м.к. Разнокаменная. Московская область. Цели заповедия. В деловой среде и на выходные до 2,5 млн руб.

Аренда (аналоги)

Объект аналог №1

www.cian.ru/rent/commercial/13803202/

офис в офисном здании на ул. Новоалексеевская, д.21
 Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21
 Показать на карте
 Алексеевская, 10 мин. пешком

31 250 руб. в месяц
 15 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте


Площадь:	25 м²
Этаж:	3 из 10
Доступ:	пропускная система

Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21»

Класс:	B
Общая площадь:	25 м²
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное
Лифты:	2

Без комиссии. ЕЦ класса B+ в 12 минут пешком от м. Алексеевская. В помещении сверхновый ремонт. В здании - лифт, этаконник - большая парковочная с хорошей отделкой. В пешей доступности кафе и магазины. Парковка собственная. 4тыс.руб. в мес. за индивидуальность. Договор - гибкая аренда. Телефония и интернет оплачиваются отдельно. Оперативный показ. НДС включен. Юр.адрес предоставляю. Есть и другие офисы в этом районе.

ID:77196
 +7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН



Сдать быстрее Прогнозор: всего 254, за сегодня 0 6 дек, 09:49

РЕКЛАМА
 Продажа торговых помещений
 Продана аренда офиса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От 100 кв.м. Только до 31.12 бюджет покупки от 3.2 млн р!
 Тел: +495 646-10-07

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом ЕЦ
 Продана офис и ТЦ в ЕЦ RIVERDALE, Гаврильская наб. От 107 т. м2.
 Потолок в 100%. Только в декабре - скидка 15% на все помещения!
 Тел: +495 112-00-38

Объект аналог №2

www.cian.ru/rent/commercial/6947486/

КАЛАНЧЕВСКАЯ ПЛАЗА
 БИЗНЕС-ЦЕНТР
 КОМСОМОЛЬСКАЯ

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > СВАО > Алексеевский > метро Алексеевская > Новоалексеевская улица

офис в офисном здании на ул. Новоалексеевская, д.21
 Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21
 Показать на карте
 Алексеевская, 10 мин. пешком

43 500 руб. в месяц
 14 500 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте


Площадь:	36 м²
Этаж:	3 из 5
Доступ:	пропускная система

Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21»

Класс:	B
Общая площадь:	36 м²
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное
Лифты:	2

Без комиссии! Офис в шаговой доступности от метро. Кабинетная планировка, хороший ремонт, подвесной потолок, ковролин, пластиковые стеклопакеты, большие окна. Офис расположен на 3-ем этаже. Интернет, телефон. Пропускной режим. Кружевные шторы. В аренду стоимость включены: охрана, эксплуатация помещений, коммунальные платежи, НДС, индивидуальность на охраняемой стоянке. Он-фотографии. Возможное назначение: нотариальная контора. Находимся на территории - показу в любое время. НДС включен. Юр.адрес предоставляю. Есть и другие офисы в этом районе.

ID:77196
 +7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь с нами по объявлению на ЦИАН



Сдать быстрее Прогнозор: всего 181, за сегодня 1 6 дек, 09:51

РЕКЛАМА
 ЖК LIFE-Восточный сад
 Новички помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовая цена!
 Тел: +495 112-27-01

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом ЕЦ

Объект аналог №3

www.cian.ru/rent/commercial/13803117/

офис в офисном здании на ул. Новоалексеевская, д.21
Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21
 Показать на карте
 Алексеевская, 10 мин. пешком

50 000 руб. в месяц
 15 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь по поводу этого объявления на ЦИАН

Предлагаю: 1 мес.
 Тип аренды: пружная
 Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 40 м²
 Этаж: 3 из 10
 Доступ: пропускная система

Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21»



Класс: В
 Общая площадь: 40 м²
 Категория: действующий
 Кондиционирование: местное
 Лифты: 2

Без комиссии. БЦ класса «В» в 10 минутах пешком от м. Алексеевская. Блок из 4-х смежных кабинетов. В помещениях современный ремонт. В здании - лифт. На 2-ом этаже - большая парковочная с хорошей охраной. Парковка собственная, 4 тыс. руб. в мес. за машиноместо. Договор - длинная аренда. Телефоны и интернет оплачиваются отдельно. Оперативный показ. НДС включен. Юрадрес предоставлен. Есть и другие офисы в этом районе.

ID: 77196
 +7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь по поводу этого объявления на ЦИАН

Сдать быстрее

Прозрачность: всего 138, 15 секунд 1 | секунды 09:31

РЕКЛАМА

ЖК LIFE-Ботанический сад
 Новинка! Расположен от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены!
 Тел: +4999 112-27-31

РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа объектов в ПОН в БЦ RIVERDALE, Павловский наб. От 107 т. кв.м.
 Бюджетность 100%. Только в декабре - скидки 15% на все помещения!
 Тел: +4999 120-00-38

Объект аналог №4

www.cian.ru/rent/commercial/5808136/

офис в офисном здании на ул. Новоалексеевская, д.21
Москва, район Алексеевский, Новоалексеевская ул., 21
 Показать на карте
 Алексеевская, 5 мин. пешком

62 500 руб. в месяц
 15 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь по поводу этого объявления на ЦИАН

Предлагаю: 1 мес.
 Тип аренды: пружная
 Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 50 м²
 Этаж: 5 из 5
 Доступ: пропускная система

Офисное здание «на ул. Новоалексеевская, д.21»



Класс: В
 Общая площадь: 50 м²
 Категория: действующий
 Кондиционирование: местное
 Лифты: 2

Без комиссии! Офис в шаговой доступности от метро. Кабинетная планировка, хороший ремонт. Большие окна. Офис расположен на 5-м этаже. Интернет, пропускной режим. Круглосуточная охрана. В аренду стоимость включает охрану, эксплуатацию помещений, коммунальные платежи, НДС, машиноместо на охраняемой стоянке. См. фотографии. Находимся на территории - покажу в любое время. НДС включен. Юрадрес предоставлен. Есть и другие офисы в этом районе.

ID: 77196
 +7 916 043-51-51
 Пожалуйста, свяжитесь по поводу этого объявления на ЦИАН

Сдать быстрее

Прозрачность: всего 76, 30 секунд 1 | секунды 09:51

РЕКЛАМА

Деловой центр Central Yard
 Продажа объектов от 201 до 76 кв.м. в действующем деловом центре Ботанический сад. Арендодатель: при покупке офиса отдается в подарок.
 Тел: +4999 104-49-53

РЕКЛАМА

ЖК LIFE-Ботанический сад
 Новинка! Расположен от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены!
 Тел: +4999 112-27-31

Продажа (аналоги)

Объект аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/13743885/

офис
Москва, район Останкинский, проезд Ольминского, 6С1
Показать на карте
Алексеевская, 10 мин. пешком

450 000 000 руб.
119 459 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте



Площадь:	3 767 м²
Этаж:	1 из 2

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	3 767 м²

Готово к показу! Местооположение здания: Здание расположено между Звездным бульваром и проспектом Мира. Дополнительная информация: Строение 1: 1-й этаж - 1030,3 кв.м; 2-й этаж - 1120,9 кв.м; цоколь - 350,4 кв.м. Строение 2: - 517 кв.м. Общая площадь - 3000 кв.м.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел 
+7 926 917-76-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 31.12 бюджет покупки от 3,2 млн р!

Объект аналог №2

www.cian.ru/sale/commercial/150380165/

офис
Москва, район Останкинский, Аргуновская ул., 2к2
Показать на карте
Алексеевская, 10 мин. пешком

250 000 000 руб.
107 943 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте



Площадь:	2 316 м²
Этаж:	1 из 3
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	2 316 м²

Офис: 10 мин. пешком от н. Алексеевская. Отдельно стоящее здание 1984 г. постройки, расположенное на левой линии делов. Пешая доступность от метро. Удобное транспортное сообщение. Количество этажей 3, здание монолит (одноэтажное). Планировка кабинетная. Отделка с отделкой за выездом арендаторов. Внутренняя: ламинат-выложка. Кондиционирование: центральное. Парковка: наземная, бесплатная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, банк, медицинский центр. Лот 28222

Rentavik Real Estate 
+7 495 589-47-44 , +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ЖК LIFE-Восточный суд
Венные помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовая цена!
Тел. +499 112-27-31

Объект аналог №3

https://www.cian.ru/sale/commercial/151280242/

bookmarks Яandex Импортировано из Дмитрий Петров Продакшн из дере Яandex Паркетные работы Укладка паркетной Расчет количества Портал государства Форум ЖК Дом на

здание

Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС3

Показать на карте

М. Бибирево, 10 мин. пешком
М. Владыкино, 9 мин. на машине
М. Алтуфьево, 15 мин. пешком

400 000 000 руб.
106 755 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 926 747-73-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	3 746,9 м ²
Этажей в здании:	7
Высота потолков:	2,93 м
Линия домов:	первая
Класс:	B-
Участок:	0,2 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная
Лифты:	2

Без комиссии.
Видеоролик будет скоро в ютубе, аккаунт Николай Совершеннов



Кирпичное 7-ти этажное здание
Год постройки: 1970
Функциональное назначение: административное
Общая площадь: 3 746,9 м²
Вид права: собственность
Свидетельство о гос. регистрации права от 11.06.1999

Технические характеристики:
Электричество 270 кВт
Отопление центральное
Канализация центральная
Горячее/холодное водоснабжение

ОБИС С класса:
кабинетная планировка, на этаже от 14 до 18 кабинетов,
высота потолка: 2,6 м (1 этаж армстронг)
2,93 м (2-4 и 6 этажи) и 4,5 м (5 этаж).

Прозрачность: всего 60, за сегодня 0

Выделение Премии вчера, 12:10



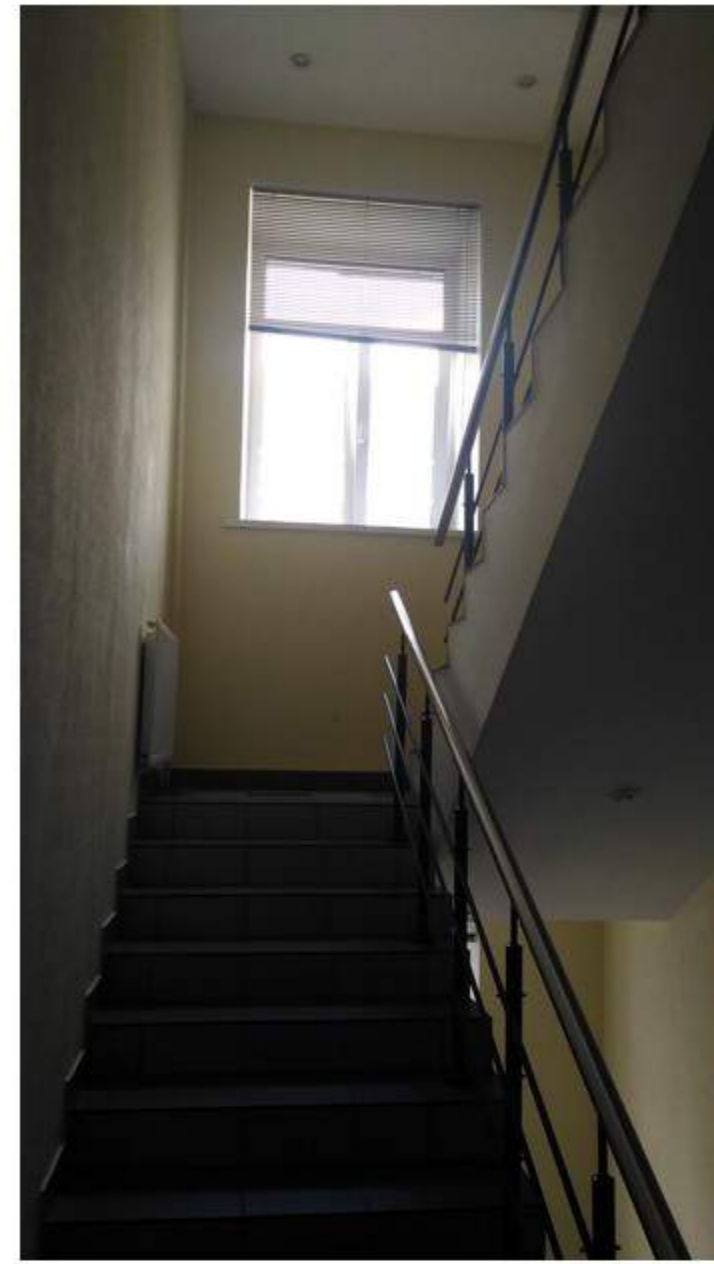
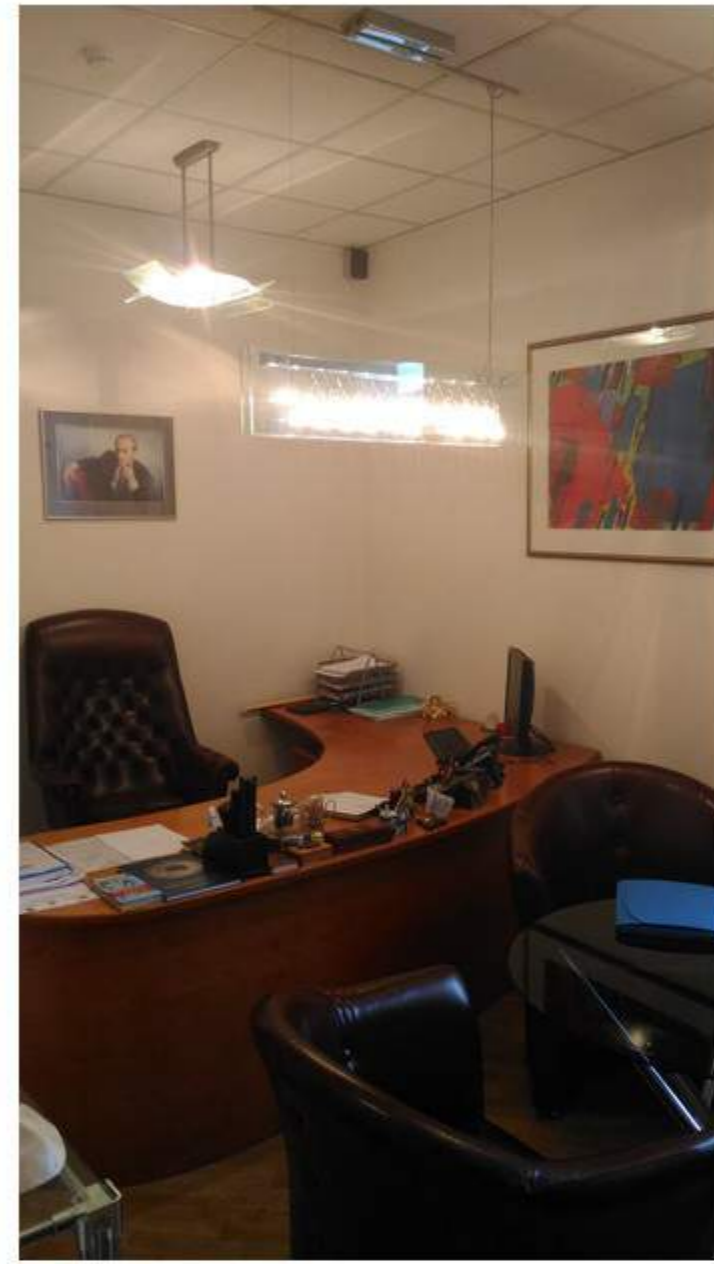
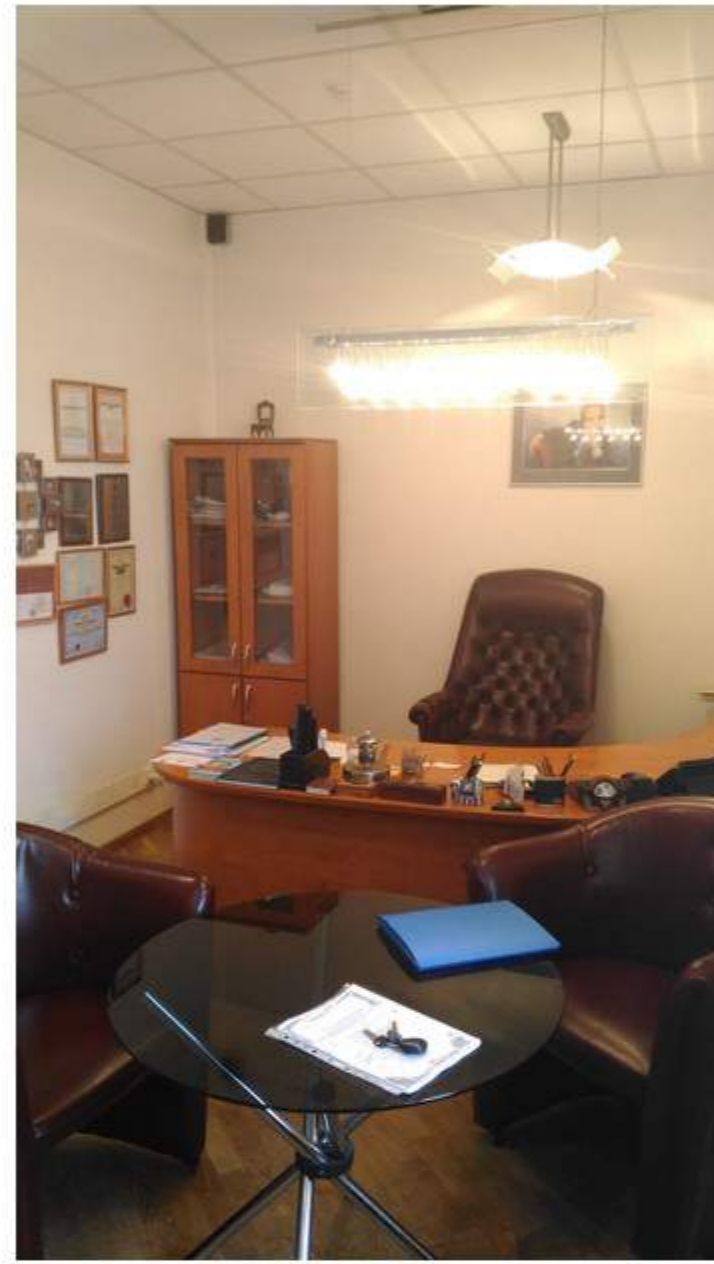
LOFT - офисы в новом B11 РЕКЛАМА
Продажа оф-ис и ПСН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб., Ст.107 т./м2.
Готовность 100%. Только в декабре - скидка 15% на все помещения!
Тел.: (495) 120-00-38

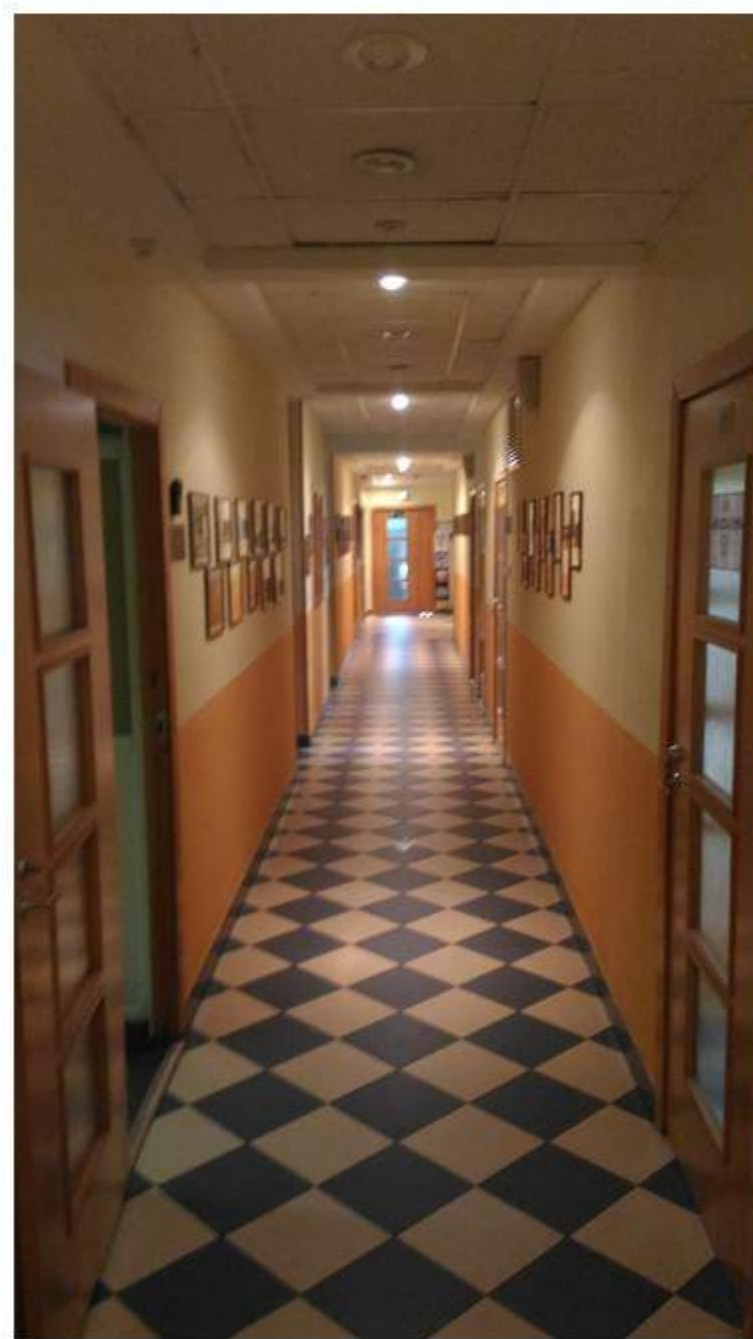
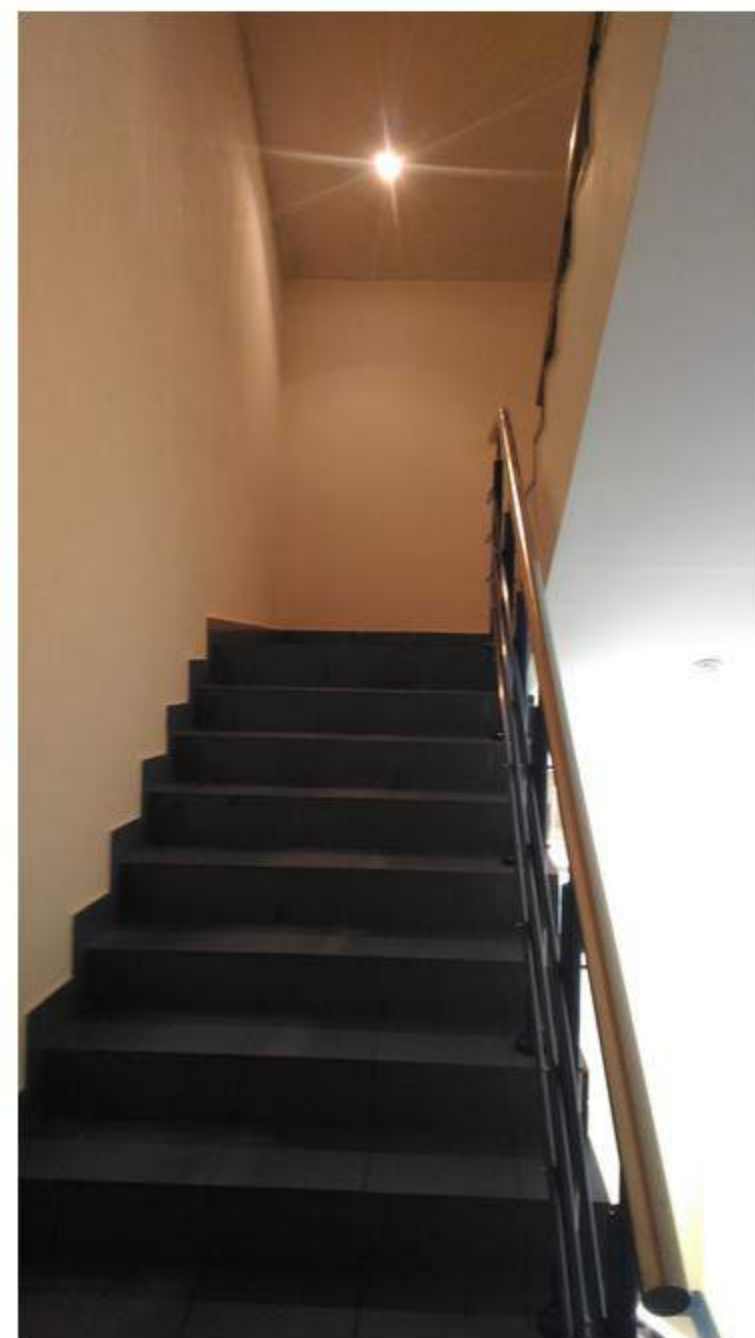
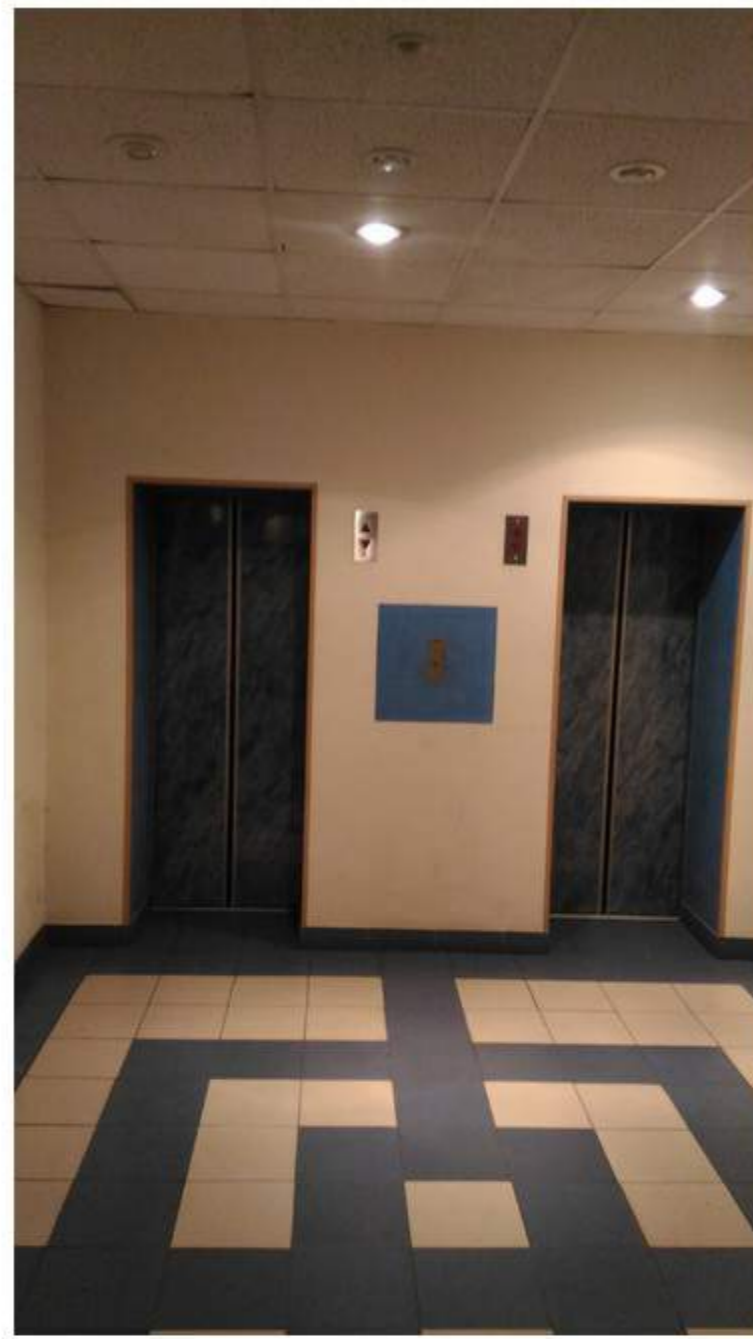
Бизнес-парк на Магистральной РЕКЛАМА
Продажа офисных, складских блоков, торговых помещений, ОСЗ. Ст.90
м. м. 200 м. от метро. Удобный подъезд, 1-я линия домов.
Тел.: (495) 104-59-23

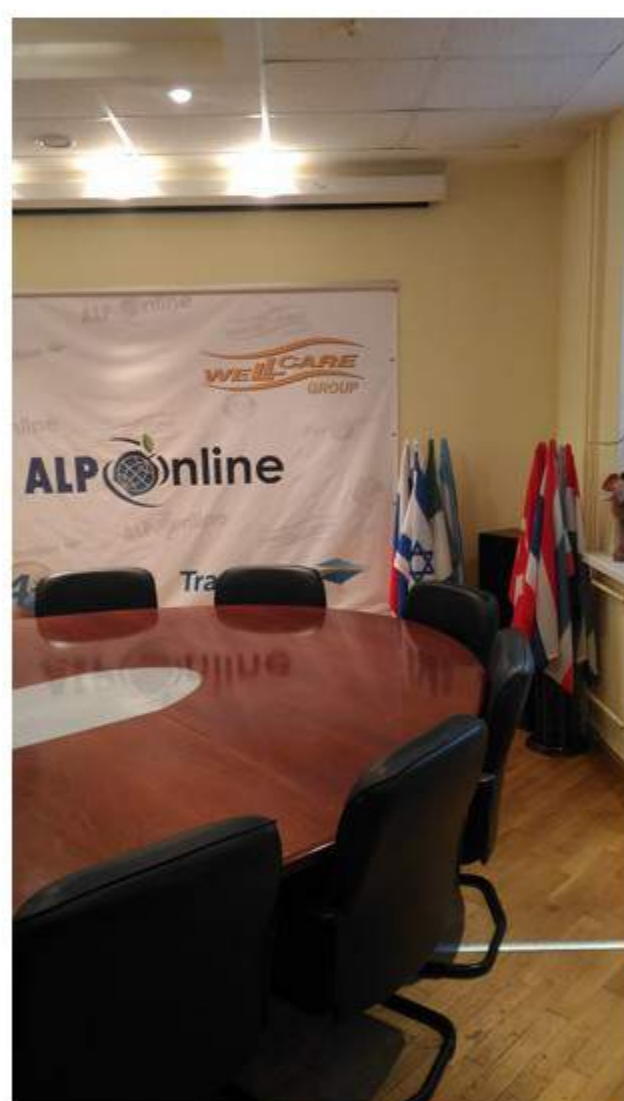
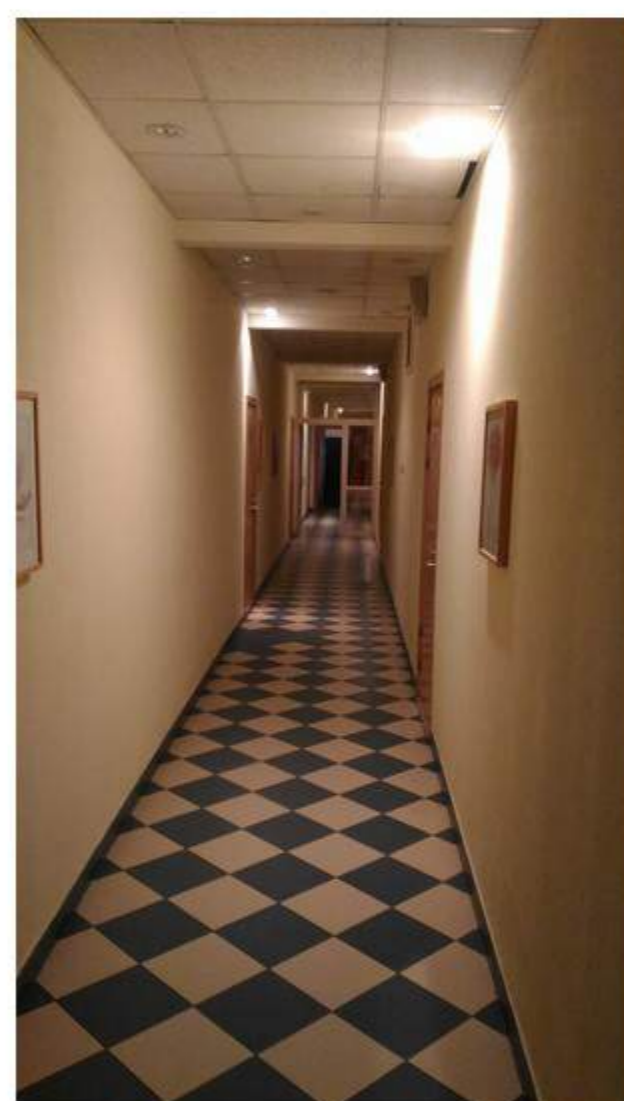
Деловой центр Central Yard РЕКЛАМА
Продажа офисов от 33,1 до 76 м² в действующем деловом центре бизнес-класса. Акция декабря: при покупке офиса отдела в подарок.
Тел.: (495) 104-49-53

Приложение №2

Фотографии







Приложение №3
Документы оценщика



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, не связанных с внесением изменений в учредительные документы

Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ИБК"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

1	0	9	7	7	4	6	6	8	4	2	9	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

29 марта 2012 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

7	1	2	7	7	4	6	0	3	3	2	9	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Суханова О. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №014982432

ПОЛИС № 022-073-000241/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000241/16 от 05.08.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115522, г. Москва, Пролетарский пр-кт, д. 17, корп. 1, оф. 204
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500 (Шесть тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» августа 2016 г. по «22» ноября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 05.08.2016г.

Страховщик:

ООО "Абсолют Страхование"

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №351/16 от 18.07.2016г.

М.П.
«05» августа 2016г.



Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Инновации Бизнес Консалтинг"

Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«05» августа 2016г.



(Акимов П.А.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984950

Настоящий диплом выдан

Акимову
(фамилия, имя, отчество)

Павлу Александровичу

в том, что он(а) с *01* сентября 2008 г. по *27* сентября 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

Московская финансово-промышленная академия
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по *программе профессиональной переподготовки*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от *27* февраля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Акимова*
(фамилия, имя, отчество)

Павла Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
(наименование)

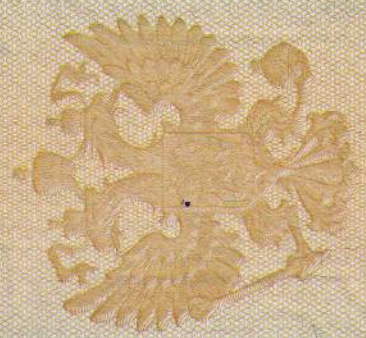
стоимости предприятия (бизнеса)



[Signature]
Президент государственной
аттестационной комиссии
(подпись, имя, отчество)
Директор

Город *Москва*

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *0032*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Акимов Павел Александрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4509 № 332023, выдан 24.09.2007г.

Отделением по району Москворечье-Сабурово ОУФМС России по гор.
Москве в ЮАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 13 » января 2010г., регистрационный № 006241

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 30 » сентября 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0018412 *



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@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



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

Акимова Павла Александровича

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

о том, что Акимов Павел Александрович является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 006241

« 13 » января 2010г.

Дата выдачи « 04 » февраля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

ПОЛИС № 022-073-000362/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000362/16 от 26.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Акимов Павел Александрович**

АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: **115522, Москва, Пролетарский пр-кт, дом 17, корп.1, кв. 204**

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**

ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: **10 000 000 (Десять миллионов) рублей**

ФРАНШИЗА: **Не установлена**

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: **6 000 (Шесть тысяч) рублей**

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: **Единовременно, безналичным платежом**

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): **с «15» октября 2016 г. по «14» октября 2017 г.**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".
2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 26.09.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Акимов Павел Александрович

(Милорадова Т.М.)

(Акимов П.А.)

«26» сентября 2016г.

«26» сентября 2016г.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0084



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 112604

Настоящий диплом выдан

Непачатому
(фамилия, имя, отчество)

Денису Андреевичу

в том, что он(а) с "01" сентября 2008 г. по "27" февраля 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

Московская финансово-промышленная
(наименование образовательного учреждения (образовательного учреждения) дополнительного профессионального образования)

академия

по программе *профессиональной переподготовки*
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "27" февраля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Непачатого*

Дениса Андреевича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



Непачатого председатель государственной

Дениса Андреевича член государственной комиссии

Город *Москва* директор

0084



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Непочагой Денис Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 243063, выдан 10.02.2006г.

ОВД "Гольяново" гор. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» января 2010г., регистрационный № 006228

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «30» сентября 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0018413 *



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@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



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

Непочатого Дениса Андреевича

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

о том, что Непочатой Денис Андреевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 006228

« 11 » января 2010г.

Дата выдачи « 04 » февраля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков




С.А. Табакова



ПОЛИС № ГО-ОЦ-2101/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2101/16 от 11.04.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.


СТРАХОВАТЕЛЬ:	Непочатой Денис Андреевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	107207, Москва, ул. Уральская, д.6, корп. 1, кв. 333
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	9 683 (Девять тысяч шестьсот восемьдесят три) рубля
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «13» апреля 2016 г. по «22» ноября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщик а в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none">1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г.2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 11.04.2016г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности ИС на основании доверенности
№0362/18-ЦО-3 от 10.04.2016г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Непочатой Денис Андреевич


(Непочатой Д.А.)

«11» апреля 2016г.