

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 836/09/16

Объект оценки	Недвижимое имущество ЗАО «Перспектива Престиж»
Заказчик	Конкурсный управляющий ЗАО «Перспектива Престиж» Парфенов Олег Александрович
Исполнитель	Индивидуальный предприниматель Шевель Александр Леонидович

Оглавление

Сведения об отчёте, задание на оценку

Общие сведения

Основные факты и выводы

Общая информация, характеризующая объекты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Задание на оценку

Объект оценки

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Обременения и ограничения объектов оценки

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Описание объектов оценки

Процесс оценки

Согласование

Заключение

Сведения об отчёте, задание на оценку

Общие сведения:

Основание проведения оценки: Договор об оценке № 838 от 10.01.17 г.

Основные факты и выводы:

Общая информация, характеризующая объекты оценки

В настоящем отчете произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Закрытому акционерному обществу «Перспектива Престиж».

Таблица. Объекты оценки.

№ п/п	Наименование объекта оценки
1	Право собственности на Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1652,9 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8, стр. 8
2	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 500 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр. 8

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица. Итоговая величина рыночной стоимости

Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результат подхода	221 209 636	284 103 649	580 291 868
Вес подхода, %	34,00%	40,00%	26,00%
Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта недвижимости, руб. (округленно), в т.ч.:	340 000 000		
стоимость прав на земельный участок, руб.	189 114 120		
стоимость прав на здание, руб.	150 885 880		

Задание на оценку:

Объекты оценки:

Общее описание объектов оценки приведено ранее.

Правообладатель объектов оценки	ЗАО «Перспектива Престиж»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества должника.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Специальных ограничений в использовании результата оценки нет.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	10.01.2017 г.
Дата определения стоимости	10.01.2017 г.
Дата составления отчета	10.01.2017 г.

Срок проведения оценки	10.01.2017 г. – 26.01.2017
Допущения и ограничения оценки	Отсутствуют

Сведения о заказчике оценки и об оценщике:

Заказчик отчета	Конкурсный управляющий ЗАО «Перспектива Престиж» Парфенов Олег Александрович
Реквизиты заказчика	Паспорт 1904 № 144560 выдан 24.12.2003 УВД г. Вологды
Оценщик	<p><u>Шевель Александр Леонидович</u> Действительный Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный оценочный Департамент»; № в реестре 130); Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 370656, выдан 31.01.2003 г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 0561/2006 выдано 10.02.2006 г. Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Свидетельство о повышении квалификации рег. ном. 485 выдано 27.11.2009 г. ГОУ ВПО «Вологодский государственный технический университет». Гражданская ответственность оценщика застрахована на период с 01.10.2016 по 30.09.2017 г. ЗАО «МАКС» на сумму 5 млн. рублей по договору № 99/125-5068621 на период с 01.10.2016 по 30.09.2017 г. Стаж работы по оценочной деятельности 13 лет. Паспорт 1904 027 154 выдан 10.09.2003 УВД г. Вологды Зарегистрирован: 160022, Вологодская обл., Вологодский р-н, дер. Родионцево, дом 53 Прочие организации и специалисты не принимали участия в проведении оценки и подготовке отчета.</p>

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки: оценка производится из допущения об отсутствии залога объектов оценки.

Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Документы, удостоверяющие количественные и качественные характеристики объектов оценки
1	Право собственности на Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1652,9 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8, стр. 8	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 832912 от 27.12.2010 г. Технический паспорт на нежилое здание, инв. № 45:286:004:0000008410.
2	Право аренды Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь 500 кв.м., адрес объекта: г. Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр. 8	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-034109 от 17.02.2009 г.

Обременения и ограничения объектов оценки

В ЗАО «Перспектива Престиж» введена процедура конкурсного производства (признан банкротом). В соответствии с пунктом 1 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается. С силу этого оценка объектов оценки произведена без учета обременения и ограничения.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 297 (вступил в силу 29.09.15).
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 298 (вступил в силу 29.09.15).
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" утв. приказом МЭРТ 20.05.15 N 299 (вступил в силу 29.09.15).
4. «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утв. приказом МЭРТ от 25.09.14 № 611 (действует).

Также использованы стандарты и правила оценочной деятельности СРО СВОД, в котором состоит оценщик.

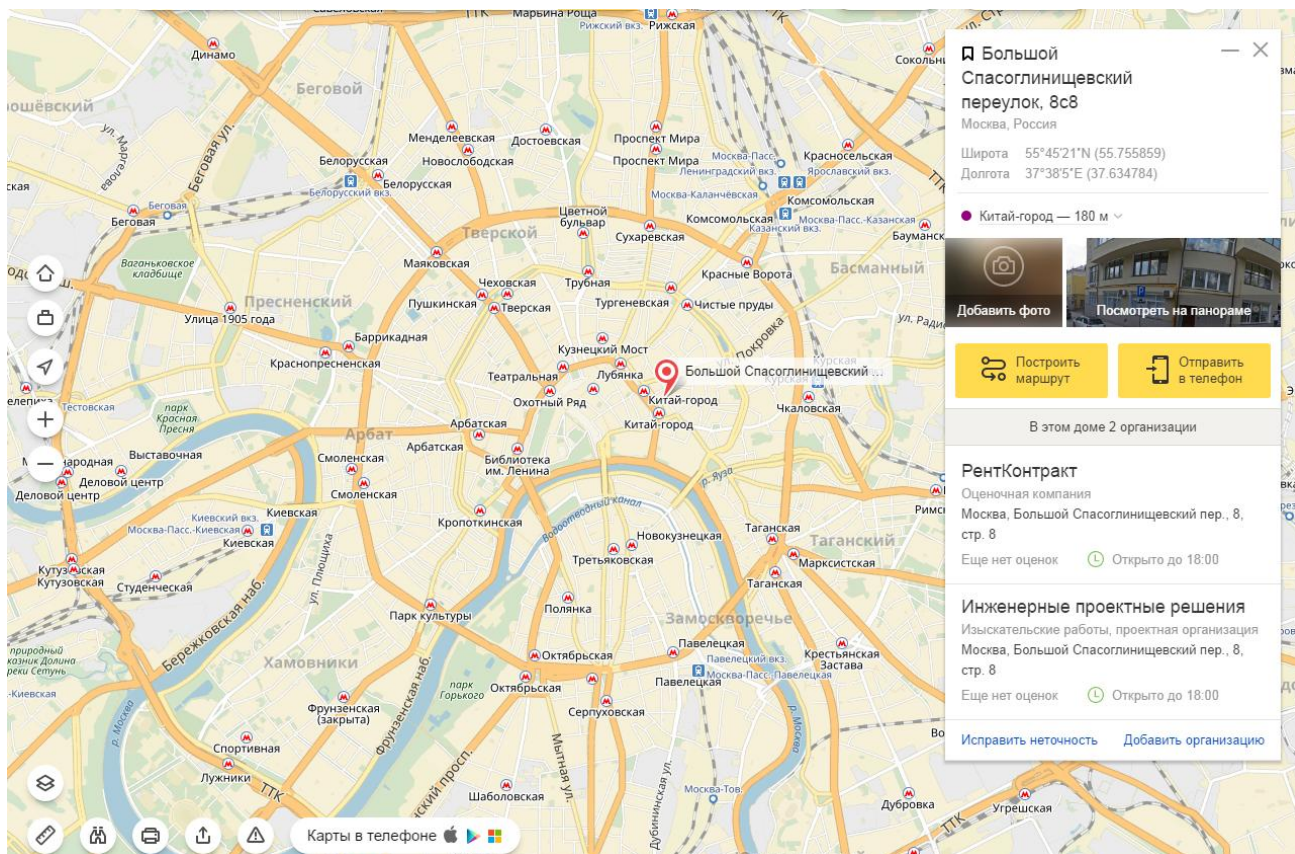
Описание объектов оценки

Описание объектов недвижимости

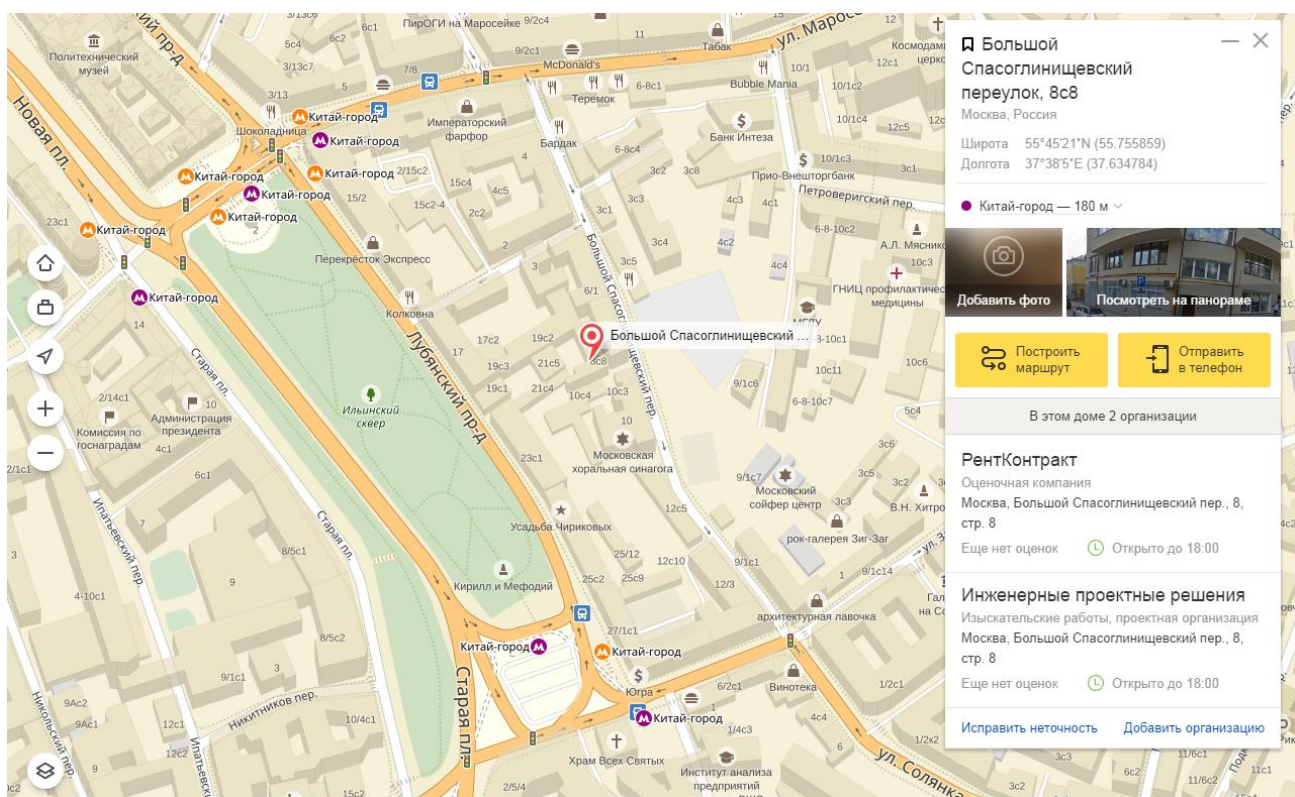
Описание местоположения

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: г. Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр. 8

Картограмма. Расположение объектов оценки на картограмме в пределах МКАД



Картограмма. Расположение объектов оценки на картограмме в пределах квартала



Описание здания

Таблица. Здание нежилое

Наименование объекта по данным Росреестра	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
Здание нежилое	г. Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр. 8	1652,9	-
<i>Общая характеристика объекта</i>			
Назначение	Нежилое		
Текущее использование	Административное		
Кадастровый номер	77:01:0001034:1112		
Кадастровая стоимость здания	29147965,88		
Строительный объем, м ³	8213		
Площадь застройки, кв.м.	452,0		
Высота, м	3,9-2,4		
Год постройки	1920		
Этажей	4+чердак		
Износ на 2010 год	В целом по зданию 40 % (по данным Технического паспорта на 2010 год)		
Вид права	Собственность		
Собственник	ЗАО «Перспектива Престиж»		
<i>Описание конструктивных элементов здания</i>			
Литера А			
<i>Наименование элемента</i>	<i>Описание</i>	<i>Состояние</i>	
Фундаменты	кирпичные	удовлетворительное	
Стены	кирпичные и гипсокартонные	удовлетворительное	
Перекрытия	деревянные, железобетонные плиты	удовлетворительное	
Кровля	металлическая	удовлетворительное	
Полы	керамическая плитка, линолеум, ламинат	Удовлетворительное	
Проемы	оконные: стеклопакеты, 3 остекление, дверные деревянные и металлические	Удовлетворительное	
Отделочные работы	покраска, обои, керамическая плитка	Удовлетворительное	
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, телефон, вентиляция	Удовлетворительное	
Прочие	бетонные	удовлетворительное	
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта</i>			
Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ № 832912 от 27.12.2010 г. Технический паспорт на нежилое здание, инв. № 45:286:004:0000008410.			

Таблица. Справочная информация по объекту по данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:01:0001034:1112
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 22.05.2012

Площадь ОКС'а: 1652,9
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 29147965,88
 Дата утверждения стоимости: 18.12.2014

Адрес (местоположение): г. Москва, Большой Спасоглинищевский пер., д. 8, стр. 8

(ОКС) Тип: Здание
 (ОКС) Этажность: 6
 (ОКС) Подземная этажность: 0
 (ОКС) Материал стен: Кирпичные
 (ОКС) ИНН исполнителя: 1111111111
 (ОКС) Исполнитель: Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
 (ОКС) Завершение строительства: 1920

Дата обновления информации: 05.10.2016

Устаревшие номера
 Инвентарный номер 45:286:004:000008410

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости \(ГКН\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка исполнения запроса (заявления)

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Описание земельного участка

Таблица. Земельный участок

Наименование объекта оценки	Адрес	Площ., кв.м.	Инв. № (бухг.)
Здание нежилое	г. Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр. 8	500	-
<i>Общая характеристика объекта</i>			
Вид объекта недвижимости: земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов. Кадастровый номер: 77:01:01034:053 Кадастровая стоимость участка: 60 839 450 руб. Разрешенное использование: для эксплуатации здания под административные цели Форма участка: многоугольник			
<i>Вид права на участок</i>			
Право аренды по договору аренды земельного участка № М-01-034109 от 17.02.2009 г. Срок аренды: до 03.07.2033 г.			
<i>Улучшения земельного участка</i>			
- на участке расположено оцениваемое нежилое здание.			
<i>Документы, определяющие количественные и качественные характеристики</i>			
Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-034109 от 17.02.2009 г.			

Таблица. Справочная информация по объекту по данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:01:0001034:53
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	500
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	60839450
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Адрес (местоположение):	г Москва, пер Большой Спасоглиницевский, вл 8, стр 8
Дата обновления информации:	05.10.2016
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

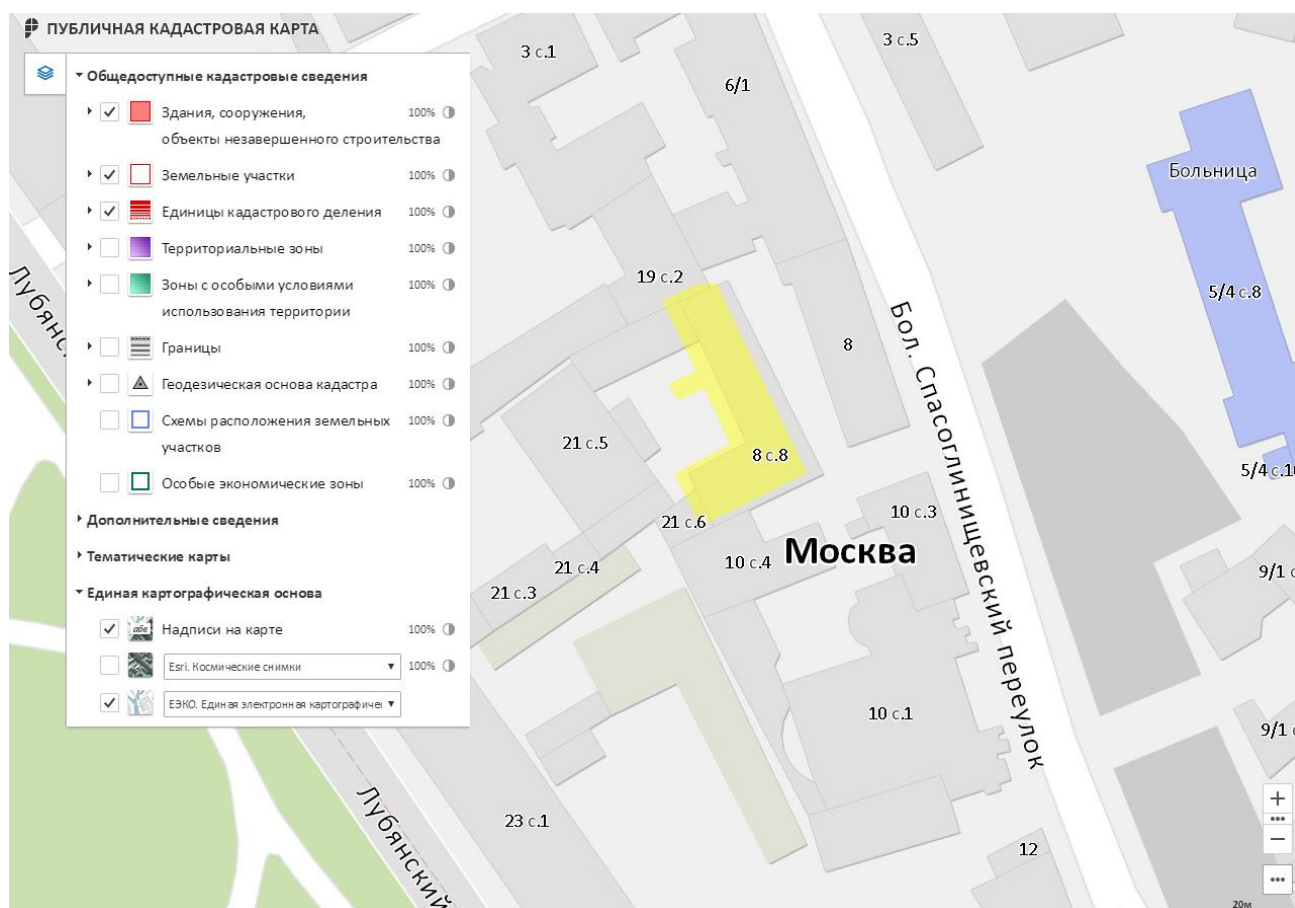
Проверка исполнения запроса (заявления)

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Рис. Оцениваемый участок на публичной кадастровой карте



Источник информации:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4189456.425470527&y=7509957.649532781&z=19&text=55%2C755847%2037%2C634862&type=1&app=toc&opened=1>

Прочие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки
Таких факторов не выявлено.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Таких характеристик не выявлено.

Процесс оценки

Процесс оценки включал:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику отчета об оценке.

Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется проверкой на соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

физической осуществимости - рассмотрение технологически и технически реальных для данного участка (объекта) способов его использования;

правомочности, - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании территорий, положениям законодательства о памятниках истории и культуры (местного и общероссийского значения), нормам права, санитарным требованиям и т.д.;

финансовой оправданности - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые в итоговом значении будут приносить положительные доходы владельцу участка (объекта);

максимальной эффективности - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет формировать максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

Оцениваемое здание имеет нежилое назначение, расположено на земельном участке, предназначенном в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

Текущее использование: административное. Вывод: наиболее эффективным является нежилое коммерческое административное использование.

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

а) Анализ общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

По данным Минэкономразвития России предварительные итоги социально-экономического развития России за июль 2016 года свидетельствуют о небольшом замедлении в экономике. По оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в мае-июне сезонно сглаженный показатель ВВП снизился в июле на 0,1 %, м/м, что в большей

степени связано с отрицательной динамикой обрабатывающих производств и оптовой торговли. После последовательного трехмесячного замедления экономического спада, годовые темпы снижения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в июле вновь ускорились. ВВП в июле оказался ниже прошлогоднего на 0,7 %, после -0,6 % в мае и - 0,5 в июне. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, после роста на 0,3 %, м/м в июне вновь вышел в область отрицательных значений и составил -0,5 %, м/м. Снижение главным образом обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м).

Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

Рекордными темпами продолжает показывать положительную динамику сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июле 2016 г. составил 0,7 %, м/м.

В июле безработица продолжила сезонное снижение до 5,3 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне июня – 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июле, по предварительным данным, снизилась на 0,2 % относительно июня (по уточненным данным в июне сезонно очищенное снижение составило 0,1 процента).

Положительные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) не получили продолжения: после роста на 0,4 % м/м в июне, в июле доходы сократились на 0,6 % м/м, продолжив нисходящий тренд.

Несмотря на усугубление негативных тенденций в доходах населения, положительным моментом стала динамика оборота розничной торговли: зафиксированное в июле снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора оказалось минимальным с начала 2015 года и составило 0,1 % м/м. Динамика платных услуг населению с исключением сезонного фактора в июле вернулась в область положительных значений: рост на 0,3 % к предыдущему месяцу.

Экспорт товаров в январе-июле 2016 г., по оценке, составил 151,9 млрд. долл. США (снижение на 27,3 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 99,9 млрд. долл. США (снижение на 8,4 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

По данным Росстата, инфляция в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июль	янв.-июль	июнь	июль	июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-июль
ВВП ¹⁾	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства ³⁾	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	-0,2	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 ⁶⁾		35824 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,3		5,4	5,3 ⁴⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

Рынок труда и денежные доходы населения

По итогам обследования численность рабочей силы в июле 2016 г. составила 77,3 млн. человек, что на 413,8 тыс. человек больше относительно июня 2016 года. Увеличение рабочей силы произошло за счет роста численности занятого населения, которая в июле составила 73,1 млн. человек (на 465,8 тыс. человек больше, чем в июне текущего года). Рост занятости в большей степени связан с сезонностью: продолжается сезон сельскохозяйственных работ.

Кроме того, в связи с неблагоприятной внешнеэкономической ситуацией, а также со сложившейся повышенной угрозой безопасности туристов на зарубежных курортах, сокращается количество выезжающих на отдых зарубеж и растет поток внутреннего туризма, что увеличивает занятость в сфере туристических услуг.

По предварительным данным, в июне 2016 года в номинальном объеме сальдированный финансовый результат (СФР) по основным видам экономической деятельности составил 1370,7 млрд. руб., что на 86,1 % выше, чем в мае 2016 года.

Основное положительное влияние на финансовые результаты деятельности экономики в июне оказали рост СФР в сельском хозяйстве (возросли в 3,4 раза по сравнению с маем) и улучшение ситуации в обрабатывающих производствах (возросли в 2,3 раза).

В отрасли «Финансовая деятельность» - результаты финансовой деятельности улучшились в 2,7 раза, а от операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг – выросли в 23,2 раза. С началом летнего сезона рост СФР демонстрируют **гостиничный бизнес**, предприятия транспорта и связи.

Ухудшается ситуация в строительстве, где по предварительным итогам июня СФР сократился почти на 73,5 % по сравнению с маем. По итогам 6 месяцев в годовой оценке - сальдированный финансовый результат вырос всего на 5,3 процента. Положительную динамику СФР в годовом исчислении демонстрируют транспорт и связь (рост на 46,4 % г/г), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (рост в 2,6 раза), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (в 2,0 раза) и строительство (в 2,1 раза) (за счет крайне низкой базы первой половины 2015 года).

Рост убытков за первые шесть месяцев 2016 года в целом по экономике составил 21,4% против аналогичного периода 2015 года. Однако доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 30,8% по сравнению с 37,6% в январе текущего года.

Во втором квартале 2016 г. сохраняется тенденция снижения инвестиций в основной капитал. Замедление отрицательной динамики показателя по отношению к первому кварталу (-3,9% вместо -4,8% соответственно по отношению к аналогичному периоду предыдущего года) во многом связано с эффектом базы, в то время как динамика, очищенная от сезонного и календарного факторов, по оценке Минэкономразвития, сохраняется второй квартал подряд на уровне -1,0 процент. В целом за полугодие снижение составило 4,3 процента. Способствуют этому ограничения источников финансирования: сокращение бюджетных капиталовложений, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2016 г. в номинальном выражении вырос на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 6,6 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, продолжает снижаться (с июня 2015 г. снижение составило 2,8 п. пункта) и в июне текущего года достигла значения 12,71% (по сравнению с маем ставка снизилась на 0,35 п. пункта).

Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 15,99% годовых в июне текущего года. Таким образом, по данным Минэкономразвития России несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности.

Источник информации: Доклад Минэкономразвития России о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-июля 2016 года. Ссылка: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/depmacro/2016260801>

В целом общая политическая обстановка в стране характеризуется как стабильная. По данным Института современного государственного развития российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Полностью подтверждается гипотеза о наличии таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;

- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Наблюдается увеличение роли региональных элит в управлении субъектами Федерации.

Высокий уровень общественного недовольства социально-политической ситуацией в стране. Жители крупных городов готовы выражать протест, участвуя в митингах и пикетах, однако не готовы к более серьезным действиям. Причиной протеста является ограничение в гражданских правах и свободах.

Влияние общей политической и экономической ситуации в стране на рынок недвижимости опосредовано через состояние российской кредитной системы.

Россия, находясь в условиях применения санкций со стороны ряда развитых и развивающихся стран мира в связи с «украинским» кризисом, не получает от зарубежных инвесторов долгосрочные кредитные ресурсы. В связи с этим российские банки на внутреннем рынке подняли ставку банковского процента по жилищным кредитам до 13-18 процентов.

Высокий уровень скрытой безработицы и низкие заработные платы в стране и вологодском регионе влекут сокращение числа потенциальных покупателей на рынке недвижимости.

Главной тенденцией, наметившейся на рынке недвижимости, в период, предшествующий дате оценки, является плавная отрицательная динамика цен и количества сделок.

Развернутый и детализированный анализ рынка

б) Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости: оцениваемый земельный участок имеет коммерческое назначение, расположен в г. Москва в центральной части города. Оцениваемое здание имеет нежилое коммерческое назначение, расположено в г. Москва в центральной части города.

в) Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.

Обзор рынка инвестиций

Основные итоги I полугодия

По итогам I полугодия 2016 г. основные макроэкономические показатели продемонстрировали улучшение по сравнению с прогнозными значениями. Национальная валюта укреплялась в течение II квартала текущего года. Если в начале года колебания валюты составляли около 10% относительно среднего уровня курса, то в апреле – июне колебания курса относительно среднеквартального значения (65,93 руб./долл. США) уже составляли не более 4%. Снижение волатильности рубля на фоне повышения прогнозов по ВВП, а также снижение ключевой ставки во II квартале 2016 г. до 10,5%, можно рассматривать как сигналы стабилизации экономики. Тем не менее участники инвестиционного рынка пока остаются достаточно осторожными, что и демонстрируют результаты II квартала 2016 г. По итогам I полугодия 2016 г. общий объем транзакций составил \$2,4 млрд, что в два раза превышает результаты за аналогичный период 2015 г. Однако из данного объема инвестиций на апрель – июнь пришлось только 23%, или \$547 млн. Столь низкий уровень инвестиционной активности во II квартале последний раз наблюдался в 2009 г., когда объем транзакций достиг аналогичного значения. В то же время по ряду активов как в Москве, так и в регионах продолжаются переговоры по купле-продаже, что позволяет сохранить годовой прогноз на уровне \$4 млрд. Текущая экономическая ситуация и сложности с обслуживанием долговых обязательств у ряда собственников приводят к возникновению ситуаций возврата залоговых активов кредитору.

При этом объем «денежных» сделок превышает квартальные показатели объемов инвестиций за предыдущие два года – в I полугодии 2016 г. их суммарный объем составил около \$1,3 млрд.

Распределение инвестиций

Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке традиционно остается офисный сегмент. По итогам I полугодия 2016 г. на него пришлось 88% от общего объема инвестиций, или \$2,1 млрд. Годом ранее доля офисного сегмента в объеме инвестиций первого полугодия составляла 44% (\$514 млн).

Таблица. Основные индикаторы рынка в I полугодии 2016

Основные индикаторы рынка в I полугодии 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 415
Офисная недвижимость	2 132
Торговая недвижимость	24
Складская недвижимость	147
Гостиничная недвижимость	112
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисная недвижимость	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,5-10,5%
Складская недвижимость	12-13%

* *Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве, и арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.*

Из таблицы следует, что специалисты Компании Colliers International оценивают ставку капитализации офисной недвижимости класса «прайм» в диапазоне 9,5-10,5%

Эксперты Cushman & Wakefield в I квартале 2016 года оставили неизменной оценку ставок капитализации. Ставки капитализации в первом квартале составили: офисные здания – 10,50%, торговые центры – 11,00%, складские объекты – 12,75%. (Источник информации: <http://zdanie.info/2393/2467/news/7305>).

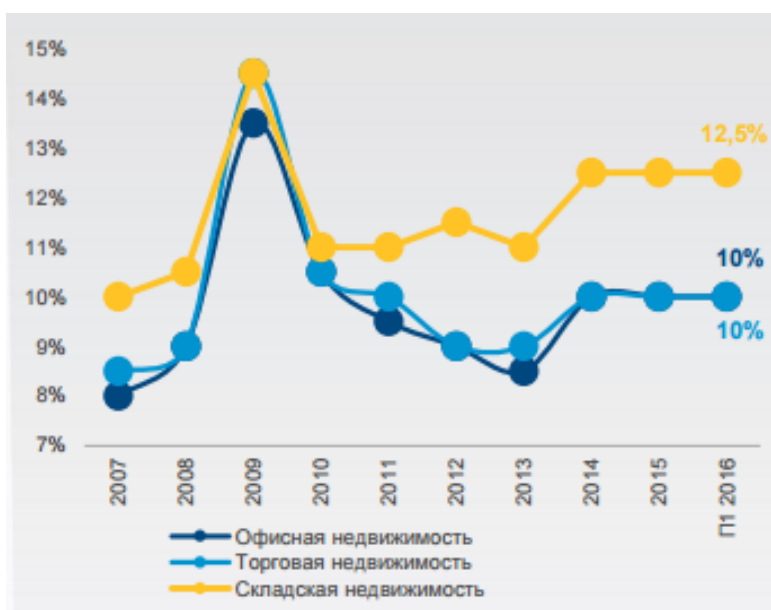
Эксперты международной консалтинговой компании Knight Frank в отчете Global Cities Report 2016 дают оценку ставки капитализации в Москве для офисов класса А на уровне 10–10,5% годовых. Для объектов класса В ставка капитализации еще выше — 11,5–12%. Для сравнения, в третьем квартале прошлого года ставка капитализации для офисов класса А в Москве, по данным аналитиков Knight Frank составляла 9,25–9,75%. В материалах компании отмечается, что уровень в этом сегменте стабильно растет со второй половины 2015 года. (Источник информации: <http://realty.rbc.ru/news/577d1ea59a7947e548ea4be3>)

Ставка капитализации (capitalization rate) рассчитывается как отношение между стоимостью актива и чистой операционной прибылью, которая создается этим активом.

Наиболее крупными активами, сменившими собственников за анализируемый период, стали башни ММДЦ «Москва-Сити» – «Евразия» и «Эволюция» – и бизнес-центр «Президент Плаза». Торговый сегмент, несмотря на наличие на рынке интересных активов, предлагаемых на продажу, пока остается не столь активным с точки зрения инвестиций. В общем объеме его доля не превышает 1%. Текущая стабилизация рынка и укрепление рубля постепенно выравнивают ситуацию в этом сегменте. Если еще год назад потенциальные покупатели с трудом могли проанализировать будущий доход от проекта из-за сложности прогнозирования арендного денежного потока, с одной стороны, и неопределенности пула

арендаторов на фоне высокой ротации в ТЦ с другой стороны, то сейчас ситуация постепенно проясняется в условиях новых реалий. На взгляд аналитиков Компании Colliers International, происходящая стабилизация рынка торговой недвижимости в целом приведет к росту инвестиционной активности в этом сегменте.

Таблица. Динамика ставок капитализации в Москве



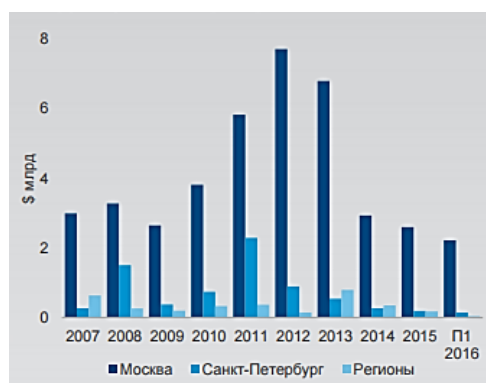
Примером последних заключенных сделок в этом сегменте можно назвать продажу финской инвестиционной компанией Sponda ТЦ «Солнечный I». Покупателем выступила компания IT Development. Что касается складского рынка, на нем по-прежнему сохраняется определенная инвестиционная активность. Основными интересантами по приобретению активов остаются преимущественно крупные российские инвесторы. В результате объем инвестиций в складском сегменте по итогам I полугодия 2016 г. достиг \$146 млн. Наиболее крупной сделкой стало приобретение РФПИ и арабским фондом Mubadala Development объектов группы РНК – «РНК-Чехов 3» (100 000 м² и земельный участок) и «РНК-Северное Шереметьево» (106 000 м²). Из региональных сделок можно отметить продажу складского комплекса компании «Евросиб» в Санкт-Петербурге. Покупателем выступила транспортная компания «Модуль», открывшая на площадке собственный терминально-логистический комплекс. Средний объем сделки по итогам I полугодия остается выше показателей предыдущих лет – \$142 млн, что объясняется крупными транзакциями в офисном сегменте. В целом по итогам года ожидается, что размер средней сделки также будет оставаться на высоком уровне.

Диаграмма. Распределение инвестиций по типу недвижимости в I полугодии 2016



В региональном распределении сделок Москва сохраняет лидирующие позиции по объему инвестиций. В I полугодии 2016 г. на нее пришлось 92% от общего объема транзакций, или \$2,2 млрд. Сохраняется активность в Санкт-Петербурге – с начала года здесь было закрыто сделок в коммерческой недвижимости на сумму около \$148 млн, что существенно превышает результаты I полугодия 2015 г., когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$90 млн. Российский рынок недвижимости остается ориентированным на внутренний капитал, а доля иностранных инвесторов в закрытых сделках сохраняется на низком уровне. Несмотря на небольшое число транзакций с участием иностранного капитала, география инвесторов включает такие страны, как США, Германия, Чехия, ОАЭ и ряд других. Также по итогам первого полугодия был зафиксирован высокий объем денежных средств, размещенных в недвижимость со стороны конечных пользователей. И хотя число подобных сделок невелико, на них пришлось около 84% от всего объема инвестиций в I полугодии 2016 г

Диаграмма. Территориальное распределение инвестиций



Тенденции и прогнозы

Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке. В то же время нельзя не отметить текущий процесс перехода объектов недвижимости во владение банков в связи с неисполнением долговых обязательств текущими собственниками. Масштабы этого процесса будут определяться способностью собственника исправить ситуацию в проекте и настроем финансовых структур идти на компромиссы. В случаях, где собственники смогут улучшить ситуацию, банки, вероятнее всего, будут применять более гибкий подход при обсуждении реструктуризации долга. Однако нельзя исключать того, что подобный процесс затронет не

все проблемные активы, и в результате банковские структуры могут стать более активными игроками рынка недвижимости, выступая не только кредиторами, но и собственниками крупных столичных объектов, и, возможно, формируя свой собственный пул активов для дальнейшей продажи. По мере стабилизации валютных курсов и нефтяных цен мы ожидаем активизации рынка и как роста числа транзакций, так и возобновления переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Мы также ожидаем сохранения фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

Диаграмма. Распределение инвестиций по типу инвестора



Обзор рынка офисной недвижимости г. Москва **Предложение**

Общий объем площадей на московском офисном рынке превысил по итогам II квартала 2016 г. 16,9 млн м². Площадь введенных в эксплуатацию объектов в течение II квартала составила 111,8 тыс. м², что почти в два раза больше, чем кварталом ранее (63,1 тыс. м² офисных площадей). Однако, годовая динамика оказалась отрицательной – за апрель - июнь 2016 г. было введено на 16% меньше площадей, чем во II квартале 2015 г., и на 65% меньше объема за аналогичный период два года назад. Объемы ввода по полугодиям также свидетельствуют о замедлении темпов строительства: всего с января 2016 г. было введено около 175 тыс. м² офисных площадей – на 19% меньше, чем в I полугодии 2015 г. и на 67% ниже результата I полугодия 2014 г. Введенный с начала года объем был представлен преимущественно объектами класса В+/-, их доля составила 73%. Сегмент класса А пополнился всего одним объектом «G10» офисной площадью 30,2 тыс. м². Общая структура офисного предложения не изменилась, так как из года в год более 50% вводимых площадей представлены классами В+/- . По итогам II квартала 2016 г. офисы класса А формируют 23% офисного рынка Москвы, класса В+/- – порядка 77%.

Таблица. Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	I П 2015	I П 2016
Общий объем предложения, млн м ²	16,2	16,9
Класс А	3,6	3,8
Класс В	12,6	13,0
Объем ввода, тыс. м ²	216,7	174,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	532,6	404,7
Доля вакантных площадей, %	14,4	14,9
Класс А	27,2	22,9
Класс В	10,8	12,6
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный Деловой район, \$/м ² /год	600	440
Класс А	754	550
Класс В	450	325

По территориальному признаку наибольшая доля офисных объектов приходится на Центральный Деловой район (ЦДР), где сконцентрировано свыше 5,8 млн м² офисов – 34% от всего рынка. За последние два с половиной года этот деловой район сместился с первого на третье место по темпам прироста нового офисного предложения из-за перераспределения ввода в более отдаленные районы Москвы. С 2014 г. основные объемы новых площадей появлялись в западном направлении от ЦДР (20% от ввода за период) и в юго-западном направлении (17%). На долю рассматриваемых субрынков соответственно приходится 10,5% и 4,0% всех офисных помещений Москвы.

Таблица. Объекты, введенные в эксплуатацию во II квартале 2016

НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, м ²
«G10», фаза I	A	«КомСтрин»	30 252
Технопарк «Отрадное», фаза II	B+	«Мотек-Ц»	25 300
Riverside	B+	New Life Group	21 500
Riverdale	B-	«Глинком»	16 500
«Селектика»	B+	ГК «Элвиком»	15 950
Деловой дом «Родионовский»	B+	«Абсолют Недвижимость»	2 300

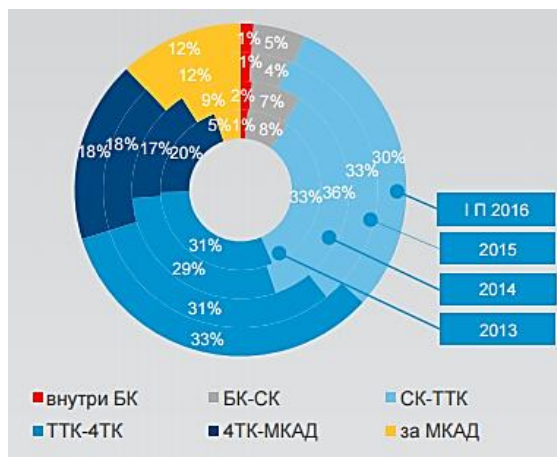
Спрос

С точки зрения спроса, ситуация на рынке во II квартале оказалась более позитивной, чем в начале года. Объем арендуемых и купленных офисных площадей увеличился за квартал на 50% и составил 243 тыс. м². Говорить о полном возобновлении активности рынка преждевременно – в годовой динамике данный показатель снизился на 20% (во II квартале 2015 г. – 297 тыс. м²). В целом с начала 2016 г. было реализовано также меньше площадей, чем за I полугодие 2015 г., – порядка 405 тыс. м² против 533 тыс. м². Среди изменений в структуре спроса можно выделить увеличение активности по приобретению офисов в собственность относительно прошлого года. Регулярность таких сделок, конечно, несколько снизилась по сравнению с докризисным периодом 2013 г., но если в течение всего 2015 г. в среднем приобреталось 16 тыс. м² в квартал, то по итогам I полугодия 2016 г. этот показатель составил 50 тыс. м² в среднем за квартал. Тот же тренд наблюдается в сегменте продаж блоками менее 500 м² – в I полугодии 2016 г. куплено 11,6 тыс. м², в то время как в аналогичный период 2015 г. – не более 8 тыс. м².

В общем объеме заключенных транзакций существенную долю по-прежнему формируют сделки по пересмотру арендных условий – их доля за I полугодие 2016 г. превысила 30%. Аналогичный показатель был зарегистрирован и по итогам 2015 г. Структура арендаторов и покупателей офисных площадей претерпела небольшие изменения.

Так, за счет приобретения 30 тыс. м² компанией РУСАЛ в БЦ «Парк Победы» доля сегмента «добыча и распределение» выросла с 7% в I квартале до 20% во II квартале 2016 г. Также отмечен рост доли компаний строительного сектора: по итогам I квартала 2016 г. они сформировали 13% (за аналогичный период 2015 г., как и за весь прошлый год, их доля не превышала 5%), а за II квартал 2016 г. их доля выросла еще до 20%. Доля «некоммерческих структур» в общем объеме сделок по итогам II квартала составляет 16%, тогда как в 2015 г. они формировали не более 10%.

Диаграмма. Распределение свободных площадей по кольцевым зонам



Вакантные помещения

По данным Компании Colliers International в классе А уровень вакантности составил 22,9% – рост на 1 п. п. относительно предыдущего квартала, в классе В+/- – 10,9% (+1,7 п. п.). Среднерыночный показатель доли свободных площадей по всем классам соответствует 14,9%, или 2,2 млн м² в абсолютном выражении. Наибольшая доля свободных площадей предлагается на юго-западе (30%) и на западе столицы (29%) за пределами ЦДР. В пределах ЦДР данный показатель увеличился относительно I квартала 2016 г. с 8% до 9%. Следующие по доли свободных площадей – южное направление (23%) и ММДЦ «Москва-Сити» (19,4%). Имеющиеся на рынке вакантные площади неоднородны и сформированы в основном за счет бизнес-центров от Садового кольца до МКАД. Однако с 2014 г., ввиду появления большого объема нового предложения на внешней границе МКАД, рост доли этой зоны в общей структуре свободных помещений Москвы наиболее заметен (с 5% до 12%).

График. Доля свободных площадей по классам



Эксперты Cushman & Wakefield дают более низкую характеристику вакантности помещений, утверждая, что каждый пятый квадратный метр МОСКОВСКИХ ОФИСОВ по-прежнему вакантен. Такую ситуацию они прогнозируют до конца года. С начала ухудшения

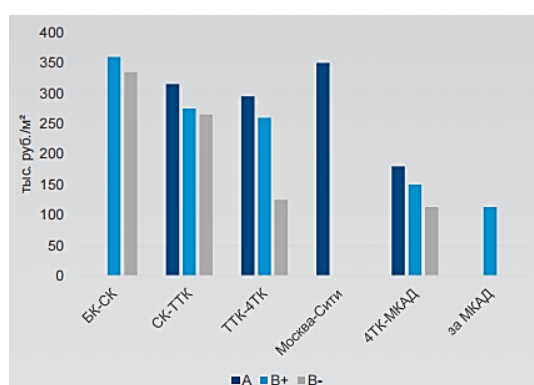
экономической ситуации уровень вакансий на офисном рынке Москвы увеличивался каждый месяц. Таким образом 25% офисных помещений московского рынка вакантны.

Цены продаж

С начала 2016 г. увеличилось количество обращений на покупку офисов, что во многом обусловлено ожиданиями потенциальных покупателей падения цен продаж на офисы вслед за ставками аренды. Однако, стоит отметить, что ценовые показатели, номинированные в рублях, не изменялись с конца 2014 г.: в бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи составляет 275 000 руб./м², в комплексах класса В+/- средние цены варьируются в диапазоне 120 000–160 000 руб./м². В сегменте продаж сохраняются существенные дисконты с запрашиваемых цен продаж.

По уровню цен на офисную недвижимость лидируют районы в центре города, где помещения классов А и В+/- предлагаются в среднем по 315 000 руб./м², а также офисы в ММДЦ «Москва-Сити» (245 000–450 000 руб./м²). В более удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, основную долю предложения формируют здания класса В+/-, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 руб./м² для класса В+ и 150 000 руб./м² – для класса В-. Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 115 000–130 000 руб./м² в классе В+/В-. Несмотря на то что в целом по рынку снижения цен не наблюдалось, зафиксированы предложения на вторичном рынке, например, в башнях ММДЦ «Москва-Сити» на 10% ниже, чем в среднем по субрынку. Однако подобные изменения не отражают общий рыночный тренд, а носят скорее частный характер, сопряженный с текущей финансовой ситуацией отдельных собственников. Некоторые изменения коснулись и внутренней структуры покупательского спроса – общая нестабильность экономики привела к концентрации спроса в отдельных сегментах предлагаемых офисов, тогда как ранее спрос был более равномерный. Исходя из запросов покупателей можно выделить три группы наиболее востребованных по размеру офисов на сегодняшний день: в диапазоне 200–500 м², 1 000–2 000 м² и 8 000–12 000 м².

Диаграмма. Распределение запрашиваемых цен продаж по удаленности от центра Москвы



Ставки аренды

Запрашиваемые долларовые ставки аренды в офисном сегменте продолжают корректироваться. По итогам I полугодия 2016 г. показатель запрашиваемой долларовой ставки аренды снизился на 5% в сегменте офисов класса А. Для сравнения в 2015 г. годовое снижение составило более 8%, а еще годом ранее – 12%. Одновременно с этим основная часть собственников при заключении договора фиксирует верхнюю границу валютного коридора по курсу ниже официального, что фактически снижает эти ставки на 15%. В классе В+/- предложение преимущественно номинировано в рублях. Запрашиваемая стоимость аренды таких офисов за прошедший квартал не изменилась и составила 12 565 руб./м²/год. В то же время, вслед за небольшой стабилизацией курса национальной валюты приведенный к

долларам показатель среднерыночной ставки аренды изменился, составив \$393/м²/год для бизнес- центров класса А и \$204/м²/год для класса В+/-.

Самый высокий уровень ставок аренды на сегодняшний день наблюдается в ЦДР – \$440/м²/год в среднем по всем сегментам (–1% за квартал), включая объекты премиальной локации, где приведенный к долларам показатель стоимости аренды составляет в офисах класса А и В+/- \$600/м²/год (–4% за квартал). Среди других субрынков с наиболее дорогими офисами: ММДЦ «Москва-Сити» и «Ленинградский» со средней приведенной к долларам ставкой \$453/м²/год и \$303/м²/год соответственно. При этом стоит учитывать, что более 80% предложений в анализируемых субрынках номинированы и запрашиваются в рублях, по средней ставке 26 825 руб./м²/год в ММДЦ «Москва-Сити» и 14 015 руб./м²/год в Ленинградском субрынке.

Диаграмма. Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс А

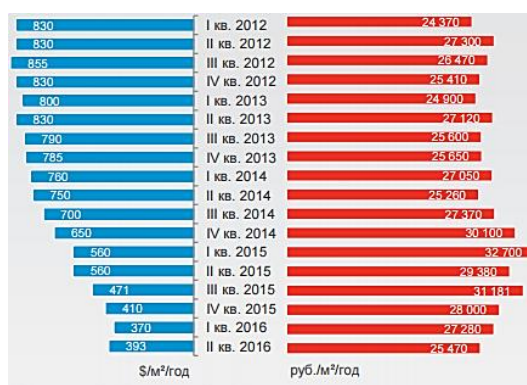
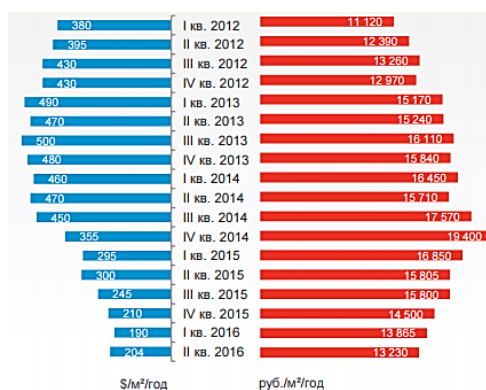


Диаграмма. Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс В



Тенденции и прогнозы

Начиная со второй половины 2016 г. аналитики Компании Colliers International ожидают небольшое увеличение прироста офисных площадей, тем не менее сохраняют прогноз относительно годового объема ввода на уровне 500 тыс. м². Платежеспособность потенциальных арендаторов в перспективе 2017 г. будет зависеть от темпов роста экономики страны в целом. При стабилизации экономики страны ожидается возможность для роста нового спроса на 20% в течение 2017 г. Аналогичный рост спроса рынок продемонстрировал в 2010 г. после кризисного периода 2009 г. Активность арендаторов и динамика объема нового спроса во второй половине 2016 г., по оценкам аналитиков Компании Colliers International, будет умеренной, однако годовой показатель, с большой вероятностью, будет ниже, чем в 2015 г. на 30–40%. Общая доля вакантных площадей на рынке Москвы в 2016 г. будет колебаться на уровне 14,5–15,5%. Снижение запрашиваемых базовых ставок аренды, номинированных в рублях, по нашим оценкам, в среднем за 2016 г. не превысит 5–7%, а

приведенные ставки аренды в долларах США будут варьироваться в зависимости от изменения курсов валют. В сегменте продаж офисных площадей в краткосрочной перспективе основные показатели будут сохраняться на уровне первой половины 2016 г. Роста цен на офисы аналитики Компании Colliers International не ожидают до периода общей стабилизации экономики, однако в перспективе 2017 г. аналитики усматривают предпосылки для становления более сбалансированного рынка с точки зрения спроса и предложения.

При написании настоящего раздела Оценщиком использован Обзор рынка коммерческой недвижимости, подготовленный Компанией Colliers International, ссылка http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2015/q3/investment_q3_2015_russia_rus.pdf?la=ru-RU

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Описание основных понятий, стандартов оценки, подходов и методов

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная стоимость недвижимого имущества для определения стоимости имущества должника.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральном стандарте оценки №2, в Международных стандартах оценки (IVS, 2011 г.). Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки. Рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете, определена также в соответствии Международными Стандартами оценки. Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон
- сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) «Цель оценки и виды стоимости», при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Подходы к оценке (Согласно ФСО-1)

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Метод оценки (Согласно ФСО-1)

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

Выбор подходов и методов зависит от наличия доступной на момент проведения оценки информации, необходимой для применения каждого из них.

Согласно Стандартам оценочной деятельности Оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) могут не обеспечивать достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Основные этапы оценки

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Предварительная встреча с Заказчиком и получение внутренней информации:

- 1.1. об объекте оценки,
- 1.2. о цели и назначении оценки,
- 1.3. о дате оценки,
- 1.4. о сроке проведения оценки,
- 1.5. об имущественных правах на объект оценки.

2. Ознакомление с объектом оценки и консультации с Заказчиком:

- 2.1. определение вида оценочной стоимости,
- 2.2. согласование стоимости оценочных работ.

3. Сбор внутренней информации по объекту оценки (информация предоставлена Заказчиком):

4. Сбор и анализ «внешней» информации.

5. Оценка:

- 5.1. комплексный анализ и проверка собранной информации,
- 5.2. анализ наиболее эффективного использования,
- 5.3. выбор и использование в расчетных процедурах классических подходов к оценке обозначенного актива,

- 5.4. согласование полученных результатов в рамках применения подходов,
- 5.5. составление предварительного заключения о стоимости объекта оценки.

6. Завершение работ по оценке и договорных обязательств:

- 6.1. оформление итогового отчета о выполнении работ по оценке и сдача его Заказчику,
- 6.2. оформление акта сдачи-приемки работ,
- 6.3. взаиморасчеты.

Общая характеристика подходов и методов оценки земельных участков

Подходы к определению стоимости земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

В рамках доходного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

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

Методы определения стоимости земельных участков

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; · расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок

арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения

оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Согласование результатов

Заключительным этапом в процессе определения рыночной стоимости земельного участка является согласование, или сопоставительный анализ показателей стоимости, полученных различными методами. В ходе этого анализа рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов в отношении оцениваемого объекта недвижимости и рынка в целом. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- Тип, качество и полнота информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность используемых методов адекватно отражать изменения в экономике, вызывающие колебания конъюнктуры, и стоимость денег во времени;
- Способность учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Описание общепринятых подходов к оценке недвижимого имущества

Согласно Стандартам оценочной деятельности Оценщик обязан использовать (либо обосновать отказ от использования) три подхода к оценке имущества:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум или всем) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) могут не обеспечивать достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому разумный инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение, аренда или строительство аналогичного по назначению и качеству объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Для объектов недвижимости в затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если точно рассчитаны стоимость строительства и износ.

Затратный подход наиболее применим при оценке строящихся и построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее

эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых отсутствует развитый рынок.

Сравнительный подход

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому, анализе отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировке цен аналогов с учетом имеющихся отличий.

Данный подход дает наиболее точную информацию о стоимости объектов, широко представленных на рынке и относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, в основе которой лежит принцип, согласно которому стоимость имущества определяется размером ожидаемых доходов от владения им.

Стоимость объекта в рамках доходного подхода определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от его эксплуатации в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости объекта на настоящее время.

Доходный подход наиболее уместен при оценке объектов, приносящих самостоятельный доход или объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Второй существенной предпосылкой применения доходного подхода является типичность мотивации приобретателя – инвестирование средств в источник будущего дохода

Описание оцениваемых прав на земельные участки

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ14 «Содержание права собственности»:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Право аренды - право пользования в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды» «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.

Для целей настоящего Отчета право аренды на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако Оценщик не осуществлял детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на земельные участки в Техническое задание на оценку не входила и поэтому не производилась.

Обременения, земельных участков, которые оказывают существенное влияние на стоимость данного имущества.

Оценка объектов проведена без учета обременений.

Выбор подходов к оценке

По результатам проведенного анализа и с учетом информации, которой владел Оценщик, им было принято решение об использовании метода остатка для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (доходный подход). Использование метода сравнения продаж было невозможно благодаря отсутствию достаточного объема информации о ценах продаж земельных участков со схожими, ценообразующими характеристиками.

Оценщик также выражает отказ от использования методов затратного в оценке земельного участка, так как земельные участки не могут иметь стоимости восстановления (замещения), которая положена в основу расчетов затартным подходом. Оценщик выражает отказ от использования сравнительного подхода, так как его использование было невозможно благодаря отсутствию достаточного объема информации о ценах продаж земельных участков со схожими, ценообразующими характеристиками.

Оценка стоимости здания проведена всеми возможными подходами.

Описание процесса оценки

Применяется следующая последовательность оценки:

- Оценка объектов оценки в рамках затратного подхода.
- Оценка объектов оценки в рамках доходного подхода.
- Оценка объектов оценки в рамках сравнительного подхода.
- Согласование стоимостей объектов, полученных в рамках различных подходов.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Оценка стоимости здания в рамках затратного подхода

Определение полной восстановительной стоимости объекта недвижимости

Реализован метод сравнительной единицы.

В основу расчета восстановительной стоимости объектов положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 куб. м. объекта (или 1 кв.м.), аналогичного оцениваемому, из уровня цен 1969г. в цены 1984г. с последующим пересчетом в цены 1991 и текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

В качестве источников информации используются данные из технического паспорта, усредненные стоимостные показатели сборников УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости – на 1969 год), а также индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на 2016 г.

Полная восстановительная стоимость оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки определяется путем умножения объема на стоимость 1 куб.м. (или 1 кв.м.) аналогичного объекта по УПВС.

Стоимость на дату оценки определяется путем пересчета стоимости аналога из условий базового 1969 г. в условия, действующие на дату оценки, с использованием соответствующих коэффициентов. В стоимость укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км. При отсутствии коммунального транспорта; расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и другое.

Таблица. Определение сводного индекса удорожания СМР

Показатель	Административные здания	Источник информации
Индекс ВС69-ВС84	1,19	Расчетно
Отраслевой коэффициент	1,19	Пост. Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года “Об утв. индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек”
Территориальный коэффициент (г. Москва)	1,00	
Индекс ВС84-ВС91	1,61	Расчетно
Отраслевой коэффициент	1,59	Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»
Территориальный коэффициент (г. Москва)	1,01	
Индекс 2001 установлен по базе:	ТЕР-2001	уточнение типа индекса
Индекс ВС91-индекс ТЕР-2001	11,55	Расчетно
Индекс на СМР к 1991 г. без НДС на IV кв. 2005 г.	41,24	Письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 10 ноября 2005 г. № СК-4713/02 (Об индексах изменения сметной стоимости на IV квартал 2005 года)
Индекс на СМР к ФЕР-2001 без НДС на IV кв. 2005 г.	3,57	
ФЕР-2001/ФЕР-2001- IV кв. 2016 (Административные здания, г. Москва,	6,57	Письмо Минстроя РФ от 09.12.2016 г. № 41695-ХМ/09 ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА IV квартал 2016 ГОДА
Кoeff. учт. НДС	1,18	Налоговый Кодекс РФ
Индекс ВС69-ВС2016 с НДС	171,55	Расчетно

Определение полной восстановительной стоимости объектов недвижимости

Таблица. Определение стоимости строительства объектов недвижимости в ценах 69 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сб. №/табл. УПВС	Ст.изм. 69	Ед.из м.	Объем (количество)	Уд.вес	BC69
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1652,9 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8, стр. 8	сб. 28 т. 92	27	м3	8213	100,0%	221751

Таблица. Определение стоимости строительства объектов недвижимости в ценах на конец 2016 г. (начало 2017 г.)

№ п/п	Наименование объекта оценки	BC69	Индекс 69-2016	BC 2016	Прибыль предпринимателя	Стоимость строительства, руб. с ПП
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1652,9 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8, стр. 8	221751	171,55	38 041 384	0,43	54 399 179

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя отражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу, управление и организацию строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Расчёт прибыли предпринимателя в данной работе проведен оценщиком с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СпБ ГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д.Кузнецовым и д.т.н. профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С.Озеровым:

$$P_{np} = n * ya / 2 * (1+n* ya /3+C_0*(1+2/3*(n^2)* ya^2));$$

где: P_{np} - прибыль предпринимателя, как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$C_0 = C_{об} / C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»

Годовая норма отдачи (ya) установлена равной ориентировочному коэффициенту капитализации для аналогичных проектов инвестирования, учитывающих типичные риски инвестирования и значительный срок возврата капитала (по схеме прямолинейного возврата – метод Ринга).

Расчет

прибыли предпринимателя при строительстве здания

Наименование объекта	Период строительства, лет.	Год норма отдачи	Доля авансирования	Прибыль предпринимателя
нежилое здание	2,00	0,3	0,2	0,43

Определение стоимости с учетом накопленного износа

Расчет физического износа

Расчет физического износа объектов недвижимости

Определение износа здания произведено по Методике определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404).

Таблица. Расчет физического износа

Конструктивный элемент	Описание	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с погр.	Состояние	Износ, %	Доля к уд.в., %
Фундаменты	кирпичные	4%	1	4%	удовлетворительное	41	1,6
Стены	кирпичные и гипсокартонные	28%	1	28%	удовлетворительное	41	11,5
Перекрытия	деревянные, железобетонные плиты	9%	1	9%	удовлетворительное	41	3,7
Кровля	металлическая	6%	1	6%	удовлетворительное	41	2,5
Полы	керамическая плитка, линолеум, ламинат	7%	1	7%	удовлетворительное	41	2,9
Проемы	оконные: стеклопакеты, 3 остекление, дверные деревянные и металлические	6%	1	6%	Удовлетворительное	41	2,5
Отделочные работы	покраска, обои, керамическая плитка	6%	1	6%	Удовлетворительное	41	2,5
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, телефон, вентиляция	20,0%	1,00	20,00%	удовлетворительное	41	8,2
Прочие	бетонные	14,0%	1,00	14,00%	удовлетворительное	41	5,7
Итого		100,0%		100,00%			41,1
Процент износа, приведенный к 100	41						

Моральный износ

Моральный (функциональный) износ – это снижение стоимости недвижимости, вызванное функциональным несоответствием предъявляемым требованиям к недвижимости в виде объектно-планировочных решений, конструктивных требованиях и т.п.

В данном случае моральный износ не обнаружен.

Внешний износ

Внешний износ – это снижение стоимости объекта вследствие общеотраслевых причин. В данном случае внешний износ не обнаружен. Причина в том, что московские офисные здания премиум сегмента являются привлекательными для инвесторов вне зависимости от рецессивного состояния рынка.

Расчет стоимости объекта затратным подходом с учетом накопленного совокупного износа

Таблица. Расчет стоимости объектов с учетом накопленного совокупного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость строительства, руб. с ПП	Износ физический, %	Моральный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, коэф.	Затрат. подход, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1652,9 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8, стр. 8	54 399 179	41	0	0,0	0,41	32 095 516

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого здания без учета прав на земельный участок, в рамках затратного подхода, составляет 32 095 516 рублей.

В отношении земельного участка оценщиком ранее приведено обоснование отказа от применения затратного подхода.

Права на земельный участок оценены далее методом остатка в размере 189 114 120 рублей. Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (здания с учетом прав на земельный участок) составляет следующую величину:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затрат. подход, руб.	Стоимость прав на земельный участок, руб.	Стоимость единого объекта недвижимости, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, общая площадь 1652,9 кв.м., адрес объекта: г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8, стр. 8	32 095 516	189 114 120	221 209 636

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости, определенная затратным подходом, составляет 221 209 636 рублей, в том числе стоимость здания 32 095 516 рублей, стоимость прав на земельный участок 189 114 120 рублей.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценка стоимости здания в рамках доходного подхода

Доходный подход может быть применен в отношении тех объектов оценки, по которым имеется развитый рынок аренды.

Здание, не требующее затрат на восстановление, было оценено методом прямой капитализации дохода. Этапы реализации метода прямой капитализации дохода:

- определение ожидаемого годового дохода, в качестве дохода, приносящего объектом оценки при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации вышеуказанного дохода;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода (далее - ЧОД) и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение стоимости здания методом прямой капитализации дохода

Определение потенциального валового годового дохода (ПВД)

Производится определение ПВД от потенциальной сдачи в аренду оцениваемого здания. Расчет опирается на определение ставки аренды объекта оценки. Определение ставки аренды произведено на основании рынка аренды соответствующих объектов. Расчет ставки аренды производился методом сравнительного анализа продаж.

Потенциальный валовой доход от эксплуатации объекта оценки определен путем произведения ставок аренды и площадей объектов недвижимости, пригодных для сдачи в аренду. Определение ставки аренды произведено с учетом вида потенциального использования объектов исходя из НЭИ.

Определение ставки аренды

Таблица. Определение ставки аренды, присущей Административному зданию

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	Техпаспорт, также см. фото-фиксацию	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_200_m_834069576	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_576_m_834070815	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_700_m_478780396	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_260_m_834069098
Передаваемые имущественные права	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Условия продажи (нерыночные)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
условия, родственная продажа и др. условия)					
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Физические характеристики объекта:					
свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет
тип объекта	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения
конструктивные особенности	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное
площадь объекта, кв.м.	1652,9	369	576	700	260
Этажность	1,2,3,4	1,2,3	3	2, 3	2
Состояние	отличное	отличное	отличное	удовлетворительное	хорошее
местоположение объекта	г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8., стр.8	г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8., стр.8	г. Москва, Лубянский проезд 19с1	г. Москва, улица Солянка 4	г. Москва, Мясницкая улица 8/2с1
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Расположение здания по отношению к основной автомобильной дороге	вторая линия	вторая линия	первая линия	первая линия	вторая линия
Дата	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Ставка аренды, руб. за кв.м. в мес.		1667	2167	2083	2083
Передаваемые имущественные права	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды	владение и пользование по договору аренды
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1667	2167	2083	2083
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1667	2167	2083	2083
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1667	2167	2083	2083
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Скидки на арендные ставки, справочник Лейфера Л.А., %		-9	-9	-9	-9
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1517	1972	1896	1896
Физические характеристики объекта:					
свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет	земельный участок дополнительное преимущество не предоставляет
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1517	1972	1896	1896
тип объекта	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1517	1972	1896	1896
конструктивные особенности	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1517	1972	1896	1896
площадь объекта, кв.м.	1652,9	369	576	700	260
Коэффициент Кпл	489054	526984	504506	494054	541348
Корректировка, коэфф.		1,078	1,032	1,010	1,107
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		1635	2035	1915	2099
Этажность	1,2,3,4	1,2,3	3	2, 3	2
площадь, пригодная для сдачи в аренду (искл. лестн. кл.), м2	1546,7	369	576	700	260
1 этаж	358,8	75	0	0	0
2 этаж	296,8	202	0	350	260
3 этаж	323,4	92	576	350	0
4 этаж	311,2	0	0	0	0
чердак	256,5	0	0	0	0
доля помещений 1 этажа	0,2320	0,2033	0,0000	0,0000	0,0000
доля помещений 2 этажа	0,1919	0,5474	0,0000	0,5000	1,0000
доля помещений 3 этажа	0,2091	0,2493	1,0000	0,5000	0,0000
доля помещений 4 этажа	0,2012	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
доля помещений чердака	0,1658	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
удельная стоимость 1 кв.м. помещений 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
удельная стоимость 1 кв.м. помещений 2-4 этажа	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
удельная стоимость подвала	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69
Коэффициент К	0,822	0,833	0,790	0,790	0,790
Корректировка, %		-1,32	4,05	4,05	4,05
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1613	2117	1993	2184
Состояние	отличное	отличное	отличное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1,3	1,1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1613	2117	2591	2402
местоположение объекта	г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8.,	г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8.,	г. Москва, Лубянский проезд 19с1	г. Москва, улица Солянка 4	г. Москва, Мясницкая улица 8/2с1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	стр.8	стр.8			
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1613	2117	2591	2402
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Средняя коммунальная плата за кв.м. в мес.					
Корректировка, руб.		0	0	0	0
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1613	2117	2591	2402
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1613	2117	2591	2402
Расположение здания	вторая линия	вторая линия	первая линия	первая линия	вторая линия
Корректировка, коэфф.		1	0,75	0,75	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		1613	1588	1943	2402
Общее отклонение ставки		-1244	-1012	-1243	-2142
Отклонение от нормы		1144,0000	912,0000	1143,0000	2042,0000
Доля отклонения в общем объеме отклонений	0,643	0,358	0,285	0,357	0,638
Уд.вес объекта	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Итоговая ставка аренды, рублей за м2 в мес. с НДС (без коммунальных затрат)	1 886,5				

Комментарий:

При первичном анализе аналогов экспертом были внесены поправки на основе следующих критериев:

1. Передаваемые имущественные права;
2. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
4. Условия рынка.

Анализ указанных поправок приведен ниже:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

У всех аналогов передается право аренды (т.е. владение и пользование объектов по договору аренды) Информация относительно ограничения этих прав, а также обременения по использованию объектов аналогов у Оценщика отсутствует, поэтому Оценщик в своих расчетах исходил из отсутствия данных ограничений и обременений.

Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости

Ограничений прав и обременений по использованию аналогов и объекта оценки не имеется, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

У всех аналогов рыночные условия финансирования (подразумевается расчет собственными средствами во время оформления сделки купли-продажи). Корректировка по данному фактору не проводится.

Условия продажи

У всех аналогов предполагаются рыночные условия продажи (в распоряжении Оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия продажи (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

Условия рынка

Тип цены

У всех объектов аналогичный тип цены – это цена предложения. На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объекта. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по недвижимому имуществу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объекта, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, эксперт справедливо сделал вывод о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, экспертом в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе анализа к ценам аналогов были внесена корректировка на указанные выше условия продажи. Данная корректировка определялась на основании данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера¹

Дата продажи

С момента предложения аналогов по дате оценки значительных колебаний на рынке не зафиксировано, поэтому поправка не вносится.

¹ Справочник оценщика недвижимости - 2016. – Нижний Новгород, 2016, т. I, ч. 2 стр. 159.

Далее вносятся поправки связанные со следующими характеристиками рассматриваемых объектов:

Физические характеристики объекта

Свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости

Земельный участок, как у аналогов, так и у объекта оценки, дополнительное преимущество не предоставляет, поэтому корректировка не требуется.

Тип объекта

Объект оценки и аналоги представлены нежилыми административными помещениями, относящимися к рынку офисной недвижимости, корректировка не требуется.

Конструктивные элементы объекта

Объект оценки и аналоги имеют капитальные кирпичные стены и отделку, типичную для офисной недвижимости, корректировка не требуется.

Площадь объекта, кв.м.

Представленные аналоги и объект оценки имеют различную площадь, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор. Традиционно реализуется зависимость, гласящая: «Чем больше площадь недвижимости, тем меньше удельная цена или ставка аренды этой недвижимости". Это связано с тем, что собственнику более выгодно сдать большие площади по меньшей ставке так называемым «якорным» арендаторам, чем трудоемко сдавать маленькие площади разным арендаторам и нести при этом операционные издержки.

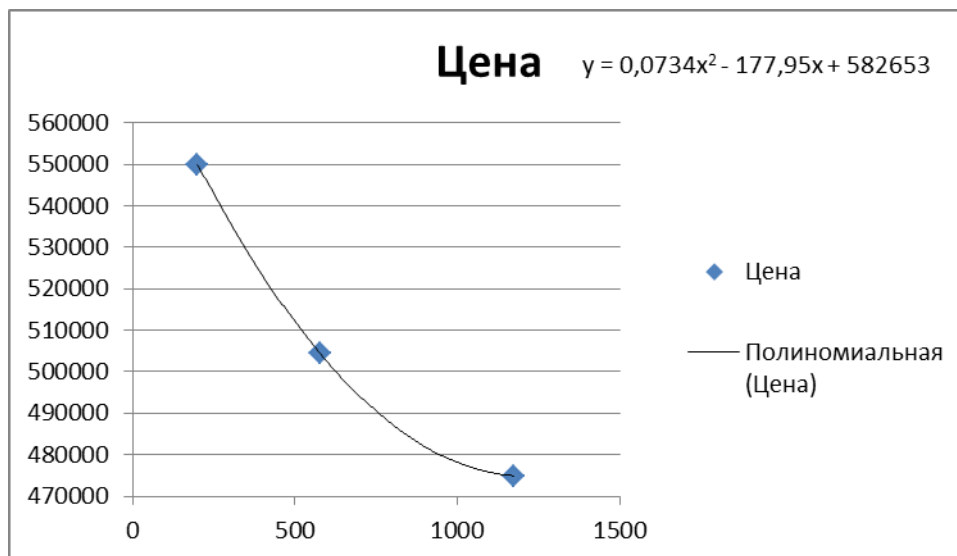
Указанные зависимости присущи как рынку аренды недвижимости, так и рынку купли-продажи.

Для реализации поправки на площадь на рынке вблизи метро «Китай-город» по адресу г. Москва, ул. Лубянский проезд, д. 19 с. 1 было обнаружено здание, продаваемое как целиком, так и различными частями, при этом при продаже целиком удельная стоимость минимальна, а при продаже минимальной частью удельная цена предложения максимальна.

Показатель	Парная продажа		
Площадь, кв.м.	200	576	1175
Цена предложения, руб.	110000000	290600000	558044800
Удельная цена предложения	550000	504514	474932
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_200_m_847896123	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_576_m_847896396	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1175_m_848466098
Корреляция (площадь;цена предложения)	-0,97		

Правильность указанного тезиса о динамике удельной цены в зависимости от площади объекта (при прочих равных характеристиках) подтверждает отрицательный коэффициент корреляции удельных цен и площадей.

На основе представленных данных составлен график зависимости удельной цены от площади (при прочих равных характеристиках)



Далее, подставляя в полученное уравнение зависимости площади объектов, определяется Коэффициент $K_{пл}$. Корректировка на площадь аналогов определяется как коэффициент отличия Коэффициента $K_{пл}$ объекта оценки и аналога.

Корректировка на этажность

Установлено, что объект оценки и аналоги имеют различную этажность. Кроме того, объекты имеют разное соотношение этажей. По данным рынка (Ж-л Регистр оценщиков № 4 «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости», автор Лейфер Л.А.) ставка аренды помещений 2-4 этажа составляет 0,79 от ставки аренды помещений 1 этажа, а ставка аренды подвального помещения составляет 0,69 от помещений 1 этажа. При корректировке на чердачное помещение оценщик исходит из допущения о том, что ставка аренды чердачного помещения также как ставка аренды подвала составляет 0,69 от помещений 1 этажа.

Установлено, что, коэффициент удешевления площадей 2-4 этажа по отношению к площадям 1 этажа составляет: 0,79 ($0,79 / 1 = 0,79$). Коэффициент удешевления площадей чердака по отношению к площадям 1 этажа, соответственно, 0,69.

Для расчета корректировки на различие этажей вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от состава площадей с учетом их доли от общей площади объектов.

$$K = D_{\text{пл. 1}} \times C_{1 \text{ этажа}} + D_{2 \text{ этажа}} \times C_{2 \text{ этажа}} + D_{\text{п этажа}} \times C_{\text{п этажа}}, \text{ где:}$$

D – доля соответствующих помещений в общей площади объекта;

C – удельная стоимость 1 кв.м соответствующих помещений (так как стоимость 1 кв.м. офисных помещений 1 этажа самая высокая, то $C_{1 \text{ этажа}} = 1$);

Расчет корректировки представлен в таблице.

Техническое состояние объекта

Представленные аналоги и объект оценки имеют отличающееся техническое состояние, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор.

Техническое состояние объектов определялось на основании следующей матрицы:

техническое состояние	новое	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое	негодное
новое	1	0,91	0,77	0,67	0,59	0,53
хорошее	1,1	1	0,85	0,73	0,65	0,58
удовлетворительное	1,3	1,18	1	0,87	0,76	0,68
неудовлетворительное	1,5	1,36	1,15	1	0,88	0,79
ветхое	1,7	1,55	1,31	1,13	1	0,89
негодно	1,9	1,73	1,46	1,27	1,12	1

составленной на основании следующей шкалы:

Описание состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий²

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

Местоположение объекта

Объект оценки и аналоги находятся в центральном административном округе Москвы, корректировка не требуется.

Экономические характеристики объекта

Рассматриваемые объекты имеют аналогичные экономические характеристики – имеют нежилое (коммерческое) назначение, используются для коммерческой деятельности. Коммунальные платежи у аналогов оплачиваются отдельно выставляемыми счетами. Для объекта оценки для целей расчетов также требуется установить чистую арендную плату, то есть без учета коммунальных затрат, поэтому корректировка не требуется.

² Оценка недвижимости, ред. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М, 2008, стр. 94

Наличие движимого имущества в составе объекта

Рассматриваемые объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.

Расположение здания по отношению к проездам

Объект оценки расположен на второй линии. Аналоги второй и четвертый также расположены на второй линии, корректировка не требуется.

Аналоги второй и четвертый расположены на первой линии. Согласно Журналу Регистр оценщиков № 4 «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости», автор Лейфер Л.А. отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, с выходом на красную линию составляет 0,75. Данная корректировка была применена к указанным аналогам.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов

При согласовании удельных весов аналогов предпочтения какому-либо аналогу не выражено.

Определение действительного валового дохода (ДВД)

1. Потери арендной платы от недоиспользования по объектам связаны с прогнозируемым простоем объектов в течение года минимум 1 месяц как следствие необходимости учета времени на поиск должного количества арендаторов на значительные производственные площади, времени на перезаключение договоров с арендаторами, так и вследствие времени, необходимого на оформление договорных отношений ($1/12 \cdot 100 = 8,33$ (%)). Потери при сборе платежей не выявлены в размере 1% как минимальный размер банковской комиссии при обналичивании средств собственником.

2. Действительный валовой доход определен как разница потенциального валового дохода и потерь от недоиспользования и потерь при сборе платежей.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами по объекту с учетом резерва на замещение.

Операционные расходы делятся на постоянные и переменные. Постоянные расходы представлены следующими позициями:

- Налог на имущество.

Ставка налога на имущество составляет 1,3 процента от кадастровой стоимости согласно Закону г. Москвы от 5 ноября 2003 г. N 64 "О налоге на имущество организаций" (с изменениями и дополнениями), ст. 2, п. 2 п.п. 3). Кадастровая стоимость здания установлена по данным сайта Росреестра.

Таблица. Справочная информация по объекту по данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:01:0001034:1112
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	1652,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	29147965,88
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Адрес (местоположение):	г. Москва, Большой Спасоглинищевский пер., д. 8, стр. 8
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	6
(ОКС) Подземная этажность:	0
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) ИНН исполнителя:	1111111111
(ОКС) Исполнитель:	Московский городской филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
(ОКС) Завершение строительства:	1920
Дата обновления информации:	05.10.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	45:286:004:000008410
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка исполнения запроса (заявления)

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

- Аренда земельного участка составляет 1,5% от кадастровой стоимости участка согласно Приложению 1 к Договору аренды № М-01-034109 от 17.02.09, ст. 2, п. 2 п.п. 3. Кадастровая стоимость здания установлена по данным сайта Росреестра.

Таблица. Справочная информация по земельному участку по данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:01:0001034:53
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	500
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	60839450
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Адрес (местоположение):	г Москва, пер Большой Спасоглинищевский, вл 8, стр 8
Дата обновления информации:	05.10.2016
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)	

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка исполнения запроса (заявления)

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

- Страхование объекта. Оценщиком установлено, что расходы на страхование объектов недвижимости не являются обязательными расходами, и возникают на практике только в случае передачи объекта недвижимости в залог банку, то есть являются компонентом финансовых операций в связи с кредитованием субъекта – владельца недвижимости, передаваемой в залог. Предполагается продажа объектов оценки в ходе торгов, а не передача объектов в залог банку, поэтому в расчетах по оценке объектов оценки расходы на страхование не учитываются.

Расходы на управление объектов недвижимости составляют в среднем 2% от ДВД по данным Компании Colliers International Group Inc. (NASDAQ: [CIGI](#); TSX: [CIG](#)) <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow/services/occupier-services/lease-admin>

Переменные расходы (уборка, охрана, содержание территории, коммунальные услуги (включая вывод ТБО)) не учитываются, так как ставка аренды предполагает возложение этих расходов на арендаторов.

Расходы на замещение приняты в процентах от действительного валового потока в размере 2 процентов как среднеотраслевые в недвижимости (Источник информации ООО Агентство недвижимости и оценки «Альтернатива» (тел. 72-53-33).

Расходы по введению объекта в эксплуатацию не требуются.

Величина чистого операционного дохода определена как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Стоимость объектов оценки определена путем отношения чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Определение коэффициента капитализации

При определении коэффициента капитализации был применен метод модели цены капиталовложений (МЦКВ), который основан на предположении, что инвестор стремится получить доход, превышающий доходность застрахованных от риска государственных ценных бумаг. Это многокомпонентный, учитывающий 15 факторов метод.

Базовой для метода МЦКВ является формула:

$$Y_c = Y_f + \beta \times (Y_m - Y_f)$$

Y_c – необходимая норма дохода на собственный капитал;

Y_f – безрисковая ставка дохода;

Y_m – норма дохода по общему рыночному диверсифицированному портфелю вложений;

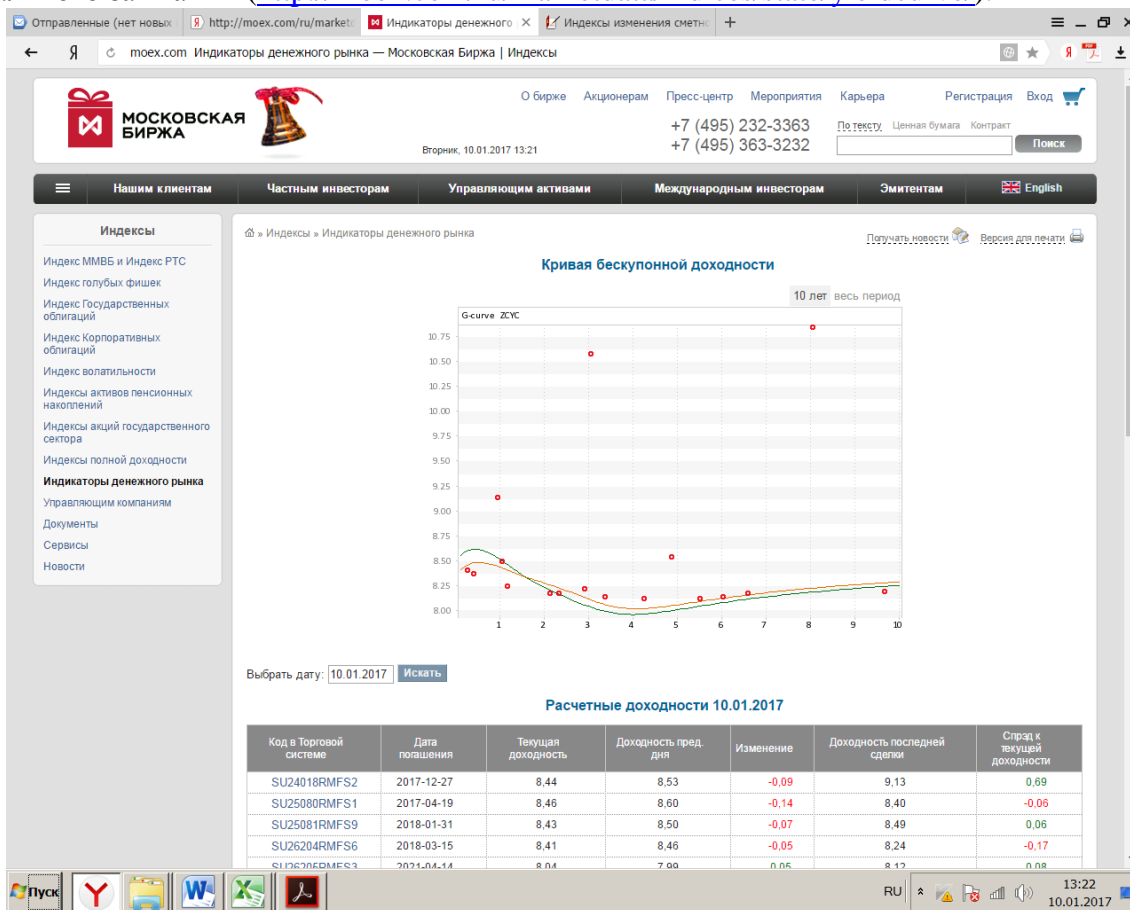
β - коэффициент, отражающий риски, определяется по ниже следующей таблице.

Таблица. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Величина риска	Низкий риск			Средний риск			Высокий риск		
	0,5	0,63	0,75	0,88	1	1,25	1,5	1,75	2
Факторы финансового риска									
Ликвидность					1				
Стабильность				1					
Доходность					1				
Ожидаемый рост доходов					1				
Доля на рынке					1				
Диверсификация клиентуры					1				

Диверсификация по территории					1				
Отраслевые факторы									
Регулирование			1						
Циклический характер			1						
Конкуренция					1				
Препятствия к вхождению на рынок							1		
Капиталоёмкость							1		
Общеэкономические факторы									
Уровень инфляции			1						
Экономический рост							1		
Изменение государственной политики					1				
ИТОГИ									
Количество наблюдений	0	0	3	2	7	2	1	0	0
Взвешенный итог	0	0	2,25	1,76	7	2,5	1,5	0	0
Итого:	15,01								
Количество факторов	15								
Итоговый коэффициент бета	1,00								
Безрисковая ставка (как долгосрочная доходность по облигациям федерального займа), %	8,45								
Средняя рыночная премия	9,25								
ставка дисконтирования	9,25								
норма возврата капитала (метод Ринга)	1,00								
оставшийся срок службы, экспертно	100								
коэффициент капитализации	10,25								

Безрисковая ставка аренды установлена на основании рынка бескупонных облигаций федерального займа РФ (<http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>).



SU26212RMFS9	2028-01-19	8,27	8,24	0,03	8,14	-0,13
SU26214RMFS5	2020-05-27	8,08	8,02	0,06	8,14	0,06
SU26215RMFS2	2023-08-16	8,15	8,11	0,04	8,17	0,02
SU26216RMFS0	2019-05-15	8,24	8,18	0,06	8,17	-0,07
SU26217RMFS8	2021-08-18	8,05	8,00	0,05	0,00	
SU26218RMFS6	2031-09-17	8,31	8,28	0,03	8,31	0
SU26219RMFS4	2026-09-16	8,25	8,21	0,04	8,19	-0,06
SU29006RMFS2	2025-01-29	8,20	8,16	0,04	10,84	2,64
SU29007RMFS0	2027-03-03	8,25	8,21	0,04	0,00	
SU29008RMFS8	2029-10-03	8,28	8,25	0,03	10,69	2,41
SU29009RMFS6	2032-05-05	8,31	8,27	0,04	10,57	2,26
SU29010RMFS4	2034-12-06	8,33	8,29	0,04	10,47	2,14
SU29011RMFS2	2020-01-29	8,13	8,07	0,06	10,57	2,44
SU46005RMFS3	2019-01-09	8,37	8,39	-0,02	0,00	
SU46011RMFS1	2025-08-20	8,16	8,12	0,04	0,00	
SU46012RMFS9	2029-09-05	8,28	8,24	0,04	0,00	
SU46014RMFS5	2018-08-29	8,37	8,39	-0,02	0,00	
SU46018RMFS6	2021-11-24	8,08	8,02	0,06	8,54	0,46
SU46019RMFS4	2019-03-20	8,32	8,31	0,01	0,00	
SU46020RMFS2	2036-02-06	8,35	8,31	0,04	8,45	0,1
SU46021RMFS0	2018-08-08	8,38	8,42	-0,04	0,00	
SU46022RMFS8	2023-07-19	8,13	8,08	0,05	0,00	
SU46023RMFS6	2026-07-23	8,17	8,13	0,04	0,00	

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	1	2	3	5	10	15	20	25
Доходность, % год.	8.45	8.48	8.44	8.28	8.12	8.06	8.29	8.38	8.43	8.45
Изменение, % год.	-0.13	-0.12	-0.07	0.05	0.08	0.05	0.04	0.04	0.03	0.03

График новой G-кривой

Уважаемые посетители сайта, чтобы отправить свое предложение или задать вопрос, используйте форму обратной связи. Мы ценим Ваше мнение и обязательно рассмотрим Ваши вопросы и в случаях, когда это возможно, подтвердим получение Письма и предоставим письменный ответ. В случае наличия обоснованных и существенных претензий, Биржа совместно с Экспертными Советами примет меры по разработке и реализации соответствующих изменений.

Copyright © Московская Биржа, 2011 - 2017. Все права на информацию и аналитические материалы, размещенные на настоящем сайте Биржи, защищены в соответствии с российским законодательством. Прежде чем приступить к использованию сайта предлагаем ознакомиться с Пользовательским соглашением. Воспроизведение, распространение и иное использование информации, размещенной на сайте Биржи, или ее части допускается только с предварительного письменного согласия Биржи.

Расчёт рыночной премии

Рыночная премия является дополнительной величиной сверх очищенной от риска нормы дохода, служа компенсацией инвестору за риск инвестирования в конкретные активы. Обычно она измеряется величиной, на которую норма дохода по оцениваемому виду имущества в течение длительного периода превышает норму дохода от свободных от риска инвестиций.

Ранее при анализе рынка было указано, что эксперты рынка оценивают коэффициент капитализации рынка офисной недвижимости Москвы на уровне 9-11 процентов.

Известно, что коэффициент капитализации представляет собой ставку дисконтирования, увеличенную на норму возврата капитала.

Коэффициент капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала. В данном случае для перехода от коэффициента капитализации к ставе дисконтирования (среднерыночной премии) оценщик исходит из допущения о возврате вложений в недвижимость в течение 100 лет прямолинейно (метод Ринга).

Таблица. Расчет среднерыночной премии на рынке офисной недвижимости г. Москва

Аналитик	Ставка капитализации	Источник
Компания Colliers International	10	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2015/q3/investment_q3_2015_russia_rus.pdf?la=ru-RU
Компания Cushman & Wakefield	10,5	http://zdanie.info/2393/2467/news/7305
Компания Knight Frank (отчет Global Cities Report 2016)	10,25	http://realty.rbc.ru/news/577d1ea59a7947e548ea4be3
Среднее значение (КК)	10,25	Расчетно
Норма возврата капитала (100%/100=1%)	1	
Среднерыночная премия	9,25	

Далее расчёт коэффициента капитализации рассчитан производно ставе дисконтирования с учетом нормы возврата капитала, рассчитанной по методу Ринга. Метод Ринга предполагает возмещение стоимости объекта оценки равными частями в течение оставшегося срока жизни объекта.

Стоимость объекта определена путем отношения чистого операционного дохода и коэффициента капитализации. Результатом расчетов является стоимость с учетом прав на земельный участок.

Таблица. Расчет стоимости здания методом прямой капитализации

Наименование показателя	Значение
Площадь, пригодная для сдачи в аренду, кв.м.	1546,7
Ставка аренды, руб. за м2 в мес.	1 886,5
Потенциальный валовой доход, руб. в год	35 014 195
Потери арендной платы, руб., в т.ч.:	3 266 824
Процент недозагрузки (1 мес в году), округленно	8,33
Величина потерь от недозагрузки при сдаче в аренду объекта оценки, руб.	2 916 682
При сборе платежей (1%)	350 142
Действительный валовой доход, руб.	31 747 371
Операционные расходы, руб.	1 991 800
<i>Справочно: ОР/ДВД*100</i>	<i>0,06</i>
1. Налог на имущество, руб.	378924
Кадастровая стоимость, руб.	29147965,88
ставка налога (база: кадастровая стоимость, Закон г. Москвы от 5 ноября 2003 г. N	1,3

64 "О налоге на имущество организаций" (с изменениями и дополнениями), ст. 2, п. 2 п.п. 3), %	
2. Аренда земельного участка, руб.	912592
кадастровая стоимость участка, руб. за кв.м.	60839450
ставка налога (база: кадастровая стоимость, согласно Приложению 1 к Договору аренды № М-01-034109 от 17.02.09), ст. 2, п. 2 п.п. 3), %	1,5
2. Страхование объекта	0
4. Расходы на управление (2% от ДВД)	700284
переменные расходы, учитываемые в ДП	
1. Уборка помещений	на арендаторе
2. Обеспечение безопасности	на арендаторе
4. Содержание территории	на арендаторе
5. Водоснабжение, руб./мес	на арендаторе
3. Электроснабжение, руб./мес	на арендаторе
4. Теплоснабжение, руб./мес	на арендаторе
расходы на замещение	634947
годовой размер расходов на замещение, % от ДВД	2
Расходы по введению объекта в эксплуатацию	0
затраты по ремонтно-восстановительным работам	0
Чистый операционный доход (ЧОД)	29 120 624
коэффициент капитализации, %	10,25
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)	284 103 649

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с учетом прав на земельный участок), определенная доходным подходом, составила **284 103 649** рублей.

Оценка стоимости прав на земельный участок в рамках доходного подхода

Как было отмечено ранее оценке подлежит стоимость права аренды земельного участка под оцениваемым зданием.

Подходы к определению стоимости земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В рамках доходного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Анализируя рынок, оценщик не обнаружил на рынке Москвы предложений по продаже права аренды или права собственности на свободные или застроенные участки в пределах Садового кольца Москвы. На официальном сайте Департамента имущества г. Москвы (<http://dgi.mos.ru>) отсутствует информация о заключенных в течение 2016 года договорах аренды земельных участков по центральному административному округу.

Реализация метода капитализации земельной ренты, не возможна, так как метод предполагает сравнение муниципальной и рыночной ставок аренды земельного участка.

Метод предполагаемого использования также реализован быть не может, так как на оцениваемом земельном участке уже размещено оцениваемое нежилое здание.

Метод остатка

Как было указано ранее, данный метод возможен для применения при оценке застроенных земельных участков. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Таблица. Расчет стоимости земельного участка методом остатка

Показатель	Расчет	Комментарий
Стоимость воспроизводства улучшений, руб.	54 399 179	По данным затратного подхода
Годовой чистый операционный доход от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы, руб.	29 120 624	По данным доходного подхода
Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений, руб.	5 575 916	Расчетно. Величина коэффициента капитализации принята по данным доходного подхода.
Величина земельной ренты как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и годового чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения.	23 544 708	расчетно
Коэффициент капитализации земли (%)	12,45	Кумулятивно
<i>безрисковая ставка, %</i>	8,45	http://moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/
<i>премия за риск, %</i>	1,00	Данный фактор риска оценивается в пределах 0 – 5 %. Принимаем значение премии за риск в виде минимального значения, так как земельные участки в центре Москвы являются первоклассными инвестициями.
<i>премия за низкую ликвидность, %</i>	1,00	Данный фактор риска оценивается в пределах 0 – 5 %. Принимаем значение премии за риск в виде минимального значения, так как ликвидность земельных участков в центре Москвы высокая.
<i>премия за инвестиционный менеджмент, %</i>	2,00	Данный фактор риска оценивается в пределах 0 – 5 %. Принимаем значение премии за риск в размере 2 процентов с учетом случайных возможных рисков некачественного менеджмента.
Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем капитализации земельной ренты	189 114 120	расчетно

Таким образом, стоимость прав на земельный участок, определенная методом остатка, составляет 189 114 120 рублей, НДС не облагается.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Оценка стоимости здания в рамках сравнительного подхода

Расчеты в рамках сравнительного подхода выполнены методом прямого сравнительного анализа продаж.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В качестве единицы сравнения встроенных помещений выбирается площадь, выраженная в кв.м. Сведения о выбранных объектах-аналогах и процедура корректировки цен аналогов реализованы в ниже.

Таблица. Определение стоимости нежилого здания

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию нет	ограничений прав и обременений по использованию участка нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Физические	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
характеристики объекта, в том числе, свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости	участок дополнительное преимущество не предоставляет	участок дополнительное преимущество не предоставляет	участок дополнительное преимущество не предоставляет	участок дополнительное преимущество не предоставляет	участок дополнительное качество не предоставляет
тип объекта	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения
конструктивные особенности	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	здание кирпичное	кирпичные стены, типичная отделка
площадь объекта	1652,9	1175	1900	1992	400
Этажность	1,2,3,4	1,2,3,4	1,2,3,4	1,2,3,4	подвал, 1, 2
Состояние	отличное	отличное	отличное	хорошее	хорошее
местоположение объекта	г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8., стр.8	г. Москва, Лубянский проезд, 19с1	г. Москва, Тессинский пер, д. 4, стр. 1	г. Москва, Большой Златоустинский пер., д. 9	г. Москва, ул. Новокузнецкая, 23с4
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)		аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коммуникации	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Расположение здания по отношению к основной автомобильной дороге	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия	вторая линия
Вид права на земельный участок	Собственность публично-правовых образований, в долгосрочной аренде	Собственность публично-правовых образований, в долгосрочной аренде	Собственность публично-правовых образований, в долгосрочной аренде	Собственность публично-правовых образований, в долгосрочной аренде	Собственность публично-правовых образований, в долгосрочной аренде
цена предложения, руб. за кв.м.		555 044 800	624300000	750600000	130000000
цена предложения удельно, руб. за кв.м.		472 379	328 579	376 807	325 000
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_1175_m_848466098	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_1900_m_614746881	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_1992_m_835691689	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_na_novokuznetskoy_ulits_e_400_m_819145733
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, коэфф.	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		472379	328579	376807	325000
Ограничения имущественных прав не объект	ограничений прав и обременений по	ограничений прав и обременений по	ограничений прав и обременений по	ограничений прав и обременений по	ограничений прав и обременений по

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости	использованию нет	использованию нет	использованию нет	использованию нет	использованию участка нет
Корректировка, коэфф.	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		472379	328579	376807	325000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия)	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца	оплата денежными средствами, без рассрочек и кредитования со стороны продавца
Корректировка, коэфф.	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	0	472379	328579	376807	325000
Условия продажи (нерыночные условия, родственная продажа и др. условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	0	472379	328579	376807	325000
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидка на торг при использовании для оценки цен предложений)	дата оценки текущая, скидка на торг допускается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается	дата предложения текущая, скидка на торг допускается, изменения цены за период между датами сделки и оценки не наблюдается
Корректировка, %		-9,7	-9,7	-9,7	-9,7
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		426558	296707	340257	293475
Физические характеристики объекта					
тип объекта	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения	Нежилые административные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		426558	296707	340257	293475
конструктивные особенности	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		426558	296707	340257	293475
площадь объекта	1652,9	1175	1900	1992	400
Коэффициент Кпл	489054	474900	509522	519432	523217
Корректировка, коэфф.		0,971	1,042	1,062	1,070
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		414188	309169	361353	314018
корректировка на этажность					
общая площадь, кв.м.	1652,9	1175	1900	1992	399,8
подвал	0	0	0	0	110,9

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1 этаж	369,1	88	475	498	149,4
2 этаж	320,8	209	475	498	139,5
3 этаж	347,6	101,8	475	498	0
4 этаж	335	576	475	498	0
чердак	280,4	0	0	0	0
Лестничные клетки и т.п. пом.	106,2	200,2			
доля помещений подвала	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2774
доля помещений 1 этажа	0,2233	0,0749	0,2500	0,2500	0,3737
доля помещений 2 этажа	0,1941	0,1779	0,2500	0,2500	0,3489
доля помещений 3 этажа	0,2103	0,0866	0,2500	0,2500	0,0000
доля помещений 4 этажа	0,2027	0,4902	0,2500	0,2500	0,0000
доля помещений чердака	0,1696	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
удельная стоимость подвала	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69
удельная стоимость 1 кв.м. помещений 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
удельная стоимость 1 кв.м. помещений 2-4 этажа	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
удельная стоимость чердака	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69
Коэффициент К	0,820	0,671	0,843	0,843	0,841
Корректировка, %		22,21	-2,73	-2,73	-2,50
Скорректированная цена руб. за кв.м.		506179	300729	351488	306168
Состояние	отличное	отличное	отличное	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1,1	1,1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		506179	300729	386637	336785
местоположение объекта	г. Москва, пер. Спасоглинищевский Большой, д. 8., стр.8	г. Москва, Лубянский проезд, 19с1	г. Москва, Тессинский пер, д. 4, стр. 1	г. Москва, Большой Златоустинский пер., д. 9	г. Москва, ул. Новокузнецкая, 23с4
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		506179	300729	386637	336785
Экономические характеристики (заполняемость, уровень операционных расходов, тип аренды, состав арендаторов, и др. характеристики)	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		506179	300729	386637	336785
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб. за кв.м.		506179	300729	386637	336785
Расположение здания по отношению к основной	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия	вторая линия

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
автомобильной дороге					
Корректировка, коэфф.		0,79	0,79	0,79	1
Скорректированная ставка, руб. за кв.м.		399881	237576	305443	336785
Общее отклонение ставки		-554538621	-623999271	-750213363	-129663215
Отклонение от нормы		554538521	623999171	750213263	129663115
Доля отклонения в общем объеме отклонений	1,000	0,471	0,529	0,637	0,110
Уд.вес объекта	1,00	0,100	0,350	0,200	0,350
Удельная цена объекта оценки, рублей за кв.м.	351 075				
Стоимость единого объекта недвижимости сравнительным подходом, руб. с НДС (с учетом стоимости части земельного участка под зданием)	580 291 868				

Комментарий:

При первичном анализе аналогов экспертом были внесены поправки на основе следующих критериев:

1. Передаваемые имущественные права;
2. Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
4. Условия рынка.

Анализ указанных поправок приведен ниже:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

У всех аналогов передается право собственности на здание и право долгосрочной аренды земельного участка под ним. Информация относительно ограничения этих прав, а также обременения по использованию объектов аналогов у Оценщика отсутствует, поэтому Оценщик в своих расчетах исходил из отсутствия данных ограничений и обременений.

Ограничения имущественных прав не объект недвижимости, а также обременения по использованию объекта недвижимости

Ограничений прав и обременений по использованию аналогов и объекта оценки не имеется, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

У всех аналогов рыночные условия финансирования (подразумевается расчет собственными средствами во время оформления сделки купли-продажи). Корректировка по данному фактору не проводится.

Условия продажи

У всех аналогов предполагаются рыночные условия продажи (в распоряжении Оценщика отсутствует информация об обратном), т.е. отсутствуют нерыночные условия продажи (аффилированность сторон сделки, притворные сделки, родственные сделки и т.п.).

Условия рынка

Тип цены

У всех объектов аналогичный тип цены – это цена предложения. На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объекта. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по недвижимому имуществу. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объекта, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, эксперт справедливо сделал вывод о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, экспертом в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, эксперт гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В ходе анализа к ценам аналогов были внесена корректировка на указанные выше условия продажи. Данная корректировка определялась на основании данных приведенных в исследовании Л. А. Лейфера³

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, В)	9,7%	9,2%	10,1%

Дата продажи

С момента предложения аналогов по дате оценки значительных колебаний на рынке не зафиксировано, поэтому поправка не вносится.

Далее вносятся поправки связанные со следующими характеристиками рассматриваемых объектов:

Физические характеристики объекта

Свойства земельного участка, состояние улучшений, соотношение площади земельного участка и площади объекта недвижимости

³ Справочнику оценщика недвижимости 2016 том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. автор Лейфер Л.А. стр. 209

Земельный участок, как у аналогов, так и у объекта оценки, дополнительное преимущество не предоставляет, поэтому корректировка не требуется.

Тип объекта

Объект оценки и аналоги представлены нежилыми административными помещениями, относящимися к рынку офисной недвижимости, корректировка не требуется.

Конструктивные элементы объекта

Объект оценки и аналоги имеют капитальные кирпичные стены и отделку, типичную для офисной недвижимости, корректировка не требуется.

Площадь объекта, кв.м.

Представленные аналоги и объект оценки имеют различную площадь, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор. Традиционно реализуется зависимость, гласящая: «Чем больше площадь недвижимости, тем меньше удельная цена этой недвижимости». Указанные зависимости присущи как рынку аренды недвижимости, так и рынку купли-продажи.

Для реализации поправки на площадь на рынке офисной недвижимости вблизи метро «Китай-город» по адресу г. Москва, ул. Лубянский проезд, д. 19 с. 1 было обнаружено здание, продаваемое как целиком, так и различными частями, при этом при продаже целиком удельная стоимость минимальна, а при продаже минимальной частью удельная цена предложения максимальна.

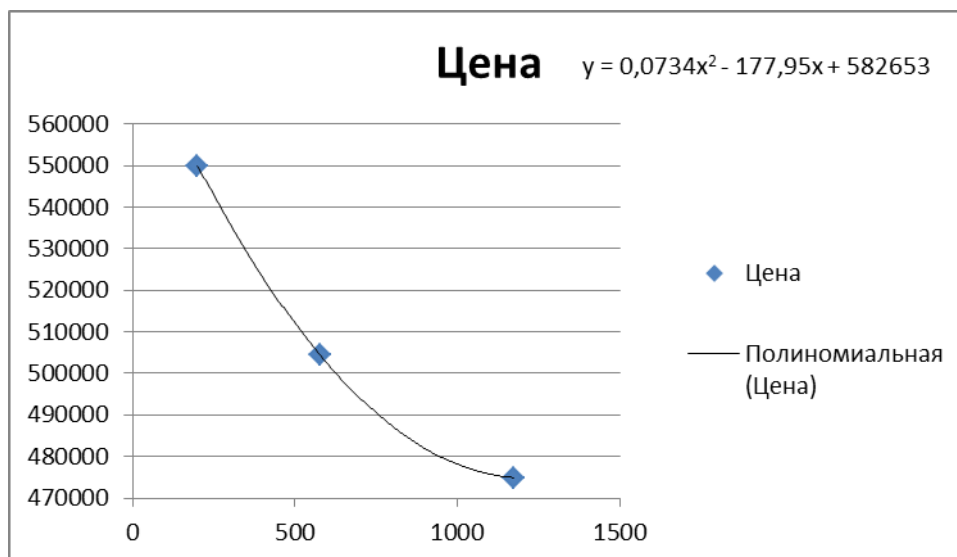
Таблица. Парная продажа

Показатель	Парная продажа		
Площадь, кв.м.	200	576	1175
Цена предложения, руб.	110000000	290600000	558044800
Удельная цена предложения	550000	504514	474932
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_200_m_847896123	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_576_m_847896396	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1175_m_848466098
Корреляция (площадь;цена предложения)	-0,97		

Правильность указанного тезиса о динамике удельной цены в зависимости от площади объекта (при прочих равных характеристиках) подтверждает отрицательный коэффициент корреляции удельных цен и площадей.

На основе представленных данных составлен график зависимости удельной цены от площади (при прочих равных характеристиках).

График. Зависимость удельной цены от площади



Далее, подставляя в полученное уравнение зависимости площади объектов, определяется Коэффициент $K_{пл}$. Корректировка на площадь аналогов определяется как коэффициент отличия Коэффициента $K_{пл}$ объекта оценки и аналога.

Корректировка на этажность

Установлено, что объект оценки и аналоги имеют различную этажность. Кроме того, объекты имеют разное соотношение этажей. По данным рынка (Ж-л Регистр оценщиков № 4 «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости», автор Лейфер Л.А.) цены помещений 2-4 этажа составляют 0,79 от цены помещений 1 этажа, а цена подвального помещения составляет 0,69 от цены помещений 1 этажа. При корректировке на чердачное помещение оценщик исходит из допущения о том, что цена чердачного помещения также как цена подвала составляет 0,69 от помещений 1 этажа.

Установлено, что, коэффициент удешевления площадей 2-4 этажа по отношению к площадям 1 этажа составляет: 0,79 ($0,79 / 1 = 0,79$). Коэффициент удешевления площадей чердака по отношению к площадям 1 этажа, соответственно, 0,69.

Для расчета корректировки на различие этажей вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от состава площадей с учетом их доли от общей площади объектов.

$$K = D_{\text{пл. 1}} \times C_{1 \text{ этажа}} + D_{2 \text{ этажа}} \times C_{2 \text{ этажа}} + D_{n \text{ этажа}} \times C_{n \text{ этажа}}, \text{ где:}$$

D – доля соответствующих помещений в общей площади объекта;

C – удельная стоимость 1 кв.м соответствующих помещений (так как стоимость 1 кв.м. офисных помещений 1 этажа самая высокая, то $C_{1 \text{ этажа}} = 1$);

Расчет корректировки представлен в таблице.

Техническое состояние объекта

Представленные аналоги и объект оценки имеют отличающееся техническое состояние, следовательно, необходимо внести поправку, учитывающую данный фактор.

Техническое состояние объектов определялось на основании следующей матрицы:

техническое состояние	новое	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое	негодное
Новое (отличное)	1	0,91	0,77	0,67	0,59	0,53

техническое состояние	новое	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное	ветхое	негодное
хорошее	1,1	1	0,85	0,73	0,65	0,58
удовлетворительное	1,3	1,18	1	0,87	0,76	0,68
неудовлетворительное	1,5	1,36	1,15	1	0,88	0,79
ветхое	1,7	1,55	1,31	1,13	1	0,89
негодно	1,9	1,73	1,46	1,27	1,12	1

составленной на основании следующей шкалы:

Описание состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий⁴

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

Местоположение объекта

Объект оценки и аналоги находятся в центральном административном округе Москвы, корректировка не требуется.

Экономические характеристики объекта

Рассматриваемые объекты имеют аналогичные экономические характеристики – имеют нежилое (коммерческое) назначение, используются для коммерческой деятельности. Коммунальные платежи у аналогов оплачиваются отдельно выставляемыми счетами. Таким образом, корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества в составе объекта

Рассматриваемые объекты не имеют движимого имущества, не связанного с недвижимостью, поэтому поправка на данный фактор не вносится.

⁴ Оценка недвижимости, ред. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М, 2008, стр. 94

Расположение здания по отношению к проездам

Объект оценки расположен на второй линии. Аналог четвертый также расположен на второй линии, корректировка не требуется.

Аналоги первый, второй и третий расположены на первой линии. Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2016 том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. автор Лейфер Л.А. отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию составляет 0,79. Данная корректировка была применена к указанным аналогам.

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

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимости (нежилого здания с учетом прав на земельный участок), определенная сравнительным подходом, составила 580 291 868 рублей.

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода в оценке земельного участка

Как было отмечено ранее оценке подлежит стоимость права аренды земельного участка под оцениваемым зданием.

Подходы к определению стоимости земельных участков

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В рамках сравнительного подхода к оценке земельных участков используются следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения.

Анализируя рынок, оценщик не обнаружил на рынке Москвы предложений по продаже права аренды или права собственности на свободные или застроенные участки в пределах Садового кольца Москвы. На официальном сайте Департамента имущества г. Москвы (<http://dgi.mos.ru>) отсутствует информация о заключенных в течение 2016 года договорах аренды земельных участков по центральному административному округу. В связи с этим оценщик пришел к выводу о невозможности реализации сравнительного подхода в оценке права аренды земельного участка.

Согласование

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчёта весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

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

Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Результат подхода	221 209 636	284 103 649	580 291 868
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	4	5	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	5	3
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	4	5	4
Итого суммы баллов	17	20	13
Наличие расчетов в рамках подхода	да	да	да
Сумма баллов	50		
Вес подхода, %	34,00%	40,00%	26,00%
Вклад	75 211 276	113 641 460	150 875 886
Итоговая величина рыночной стоимости единого	340 000 000		

Подход	Подходы		
	Затратный	Доходный	Сравнительный
объекта недвижимости, руб. (округленно), в т.ч.:			
стоимость прав на земельный участок, руб.		189 114 120	
стоимость прав на здание, руб.		150 885 880	

Обоснование согласования: оценщиком ранее по зданию реализованы затратный, доходный и сравнительный подходы.

На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Согласование стоимостей земельных участков, полученных при применении различных подходов в оценке

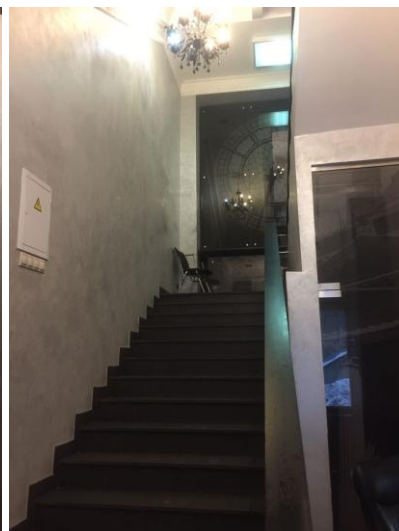
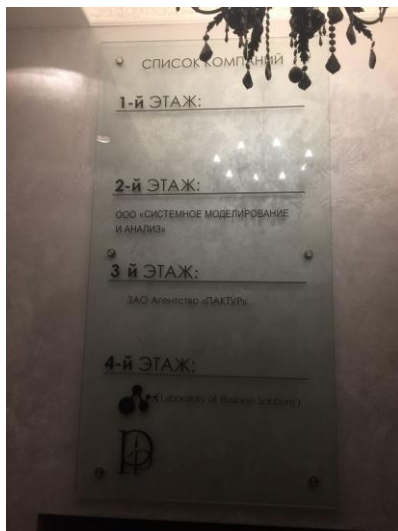
Стоимость земельного участка определена сравнительным подходом, в отношении доходного и затратного подходов выражен отказ от использования, поэтому вес сравнительного подхода составляет единицу (100 процентов). Земельные участки при реализации НДС не облагаются.

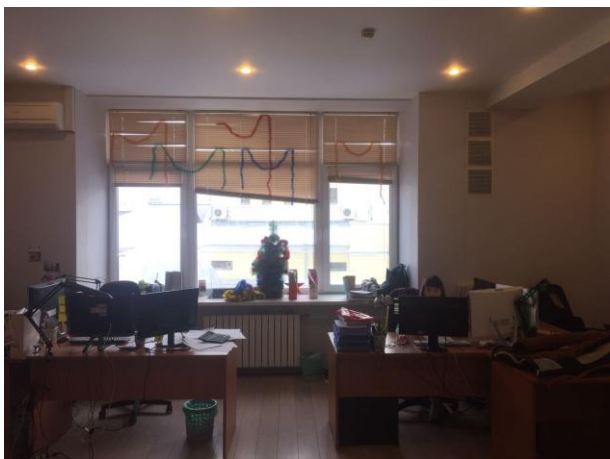
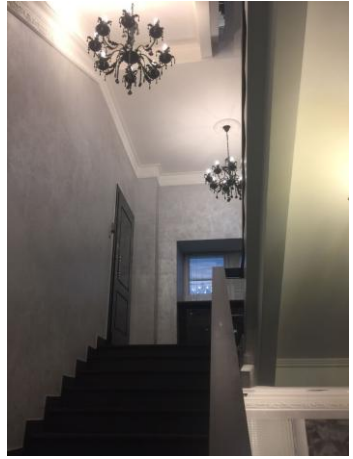
Оценщик




Шевель Александр Леонидович

Фотографии объекта оценки







Документы на объекты оценки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "27" декабря 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 12.12.2007г. с Закрытым акционерным обществом «Евроэстейтс»

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Перспектива Престиж", ИНН: 7709756985, ОГРН: 1077759983608, наименование регистрирующего органа: МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МНС РОССИИ №46 ПО Г.МОСКВЕ, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 101000, МОСКВА, пер.СПАСОГЛИНИЦЕВСКИЙ БОЛЬШОЙ, д.8, стр.в.8

Вид права: Собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, общая площадь 1652,9 кв. м, адрес объекта: г.Москва, пер.Спасоглиницевский Большой, д.8, стр.8

Кадастровый (или условный) номер: 142028

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-11/115/2007-246

МОСКВА

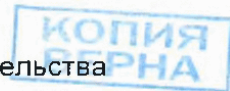
Регистратор Оурип С.С. М.П. (подпись)

№ 832912

71

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



Лист № 1, всего листов 2

здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 3 декабря 2010 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:286:004:000008410

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Басманное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Спасоглинищевский
Номер дома	8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	8	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1652,9 кв. м.
(тип) (значение) (единица измерений)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 4 количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1920

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: Дата последней инвентаризации - 03.12.2010 г

Дополнительные характеристики здания -

Наименование и литеры надворных построек -


Сведения о перепланировке (реконструкции) здания, выполненной без разрешения -

Иная информация -

1.10. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства на территории города Москвы от 21.10.2007 № 000410)

(наименование органа или организации)

Начальник
производственного управления
(полное наименование должности)


(подпись)

В. М. Слободчиков
(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 45:286:004:000008410

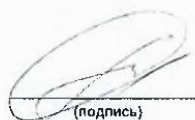
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества:



Масштаб 1:4000

Начальник производственного
управления

(полное наименование должности)


(подпись)

М.П.

В.М. Слободчиков

(инициалы, фамилия)

Прошнуровано и пронумеровано

2 (оба)

ЛИСТОВ

Генеральный директор



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77-77-22
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 22 ИЮН 2009
№ 17/02/2009-27
И. В. ДРЕНЦЕВА
(Ф.И.О.)



**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 01 - 03 41 09

(Номер договора)

17 02 2009

(Число) (Месяц) (Год)

77:01:01034:053

(Кадастровый №)

10401718

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Заместителя начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе города Москвы Матюшевского Александра Валентиновича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 30.10.2007 № 949-ПП, и доверенности от 16.01.2009 № 33-И-75/9, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "Перспектива Престиж", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Дасаева Ивана Константиновича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с решением Окружной конкурсной комиссии имуществом-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 03.07.2008 № 18 п. 21, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа г. Москвы от 05.08.2008 № 3340-р (ДЗР от 07.08.2008 г. Рег. № РД4-2789/8) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 500 (пятьсот) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр.8 (кадастровый № 77:01:01034:053), предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под административные цели.

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

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение 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.

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

1.4. На участке расположены:
четырёхэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 03 июля 2033 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, 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.

2.4. 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 с 26.01.2008 г. и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится

на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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), и/или изменения градостроительных требований использования земельного участка 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 осуществляется 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. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п.3. Приложения 1 к Договору аренды, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательном порядке.

4.2. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне

особого градостроительного режима, в соответствии с городскими нормативными актами.

4.3. Арендатор обязуется все виды работ по зданию согласовывать с Комитетом по культурному наследию г. Москвы в установленном порядке.

4.4. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента присвоения учетного номера в Департаменте земельных ресурсов г. Москвы выполнить по техническому заданию Департамента земельных ресурсов города Москвы специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Департаменте земельных ресурсов г. Москвы

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти, с последующей государственной регистрацией при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

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.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных 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. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

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

Арендатор обязан:

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

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

5.9. 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.

5.10. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем..

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации.

5.12. 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 Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

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

5.15. 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, направ-

ленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

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 уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с право аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

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 извеще-

ния 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 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставной капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления 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 Арен-

дателью 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, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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 земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Закрытое акционерное общество "Перспектива Престиж"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101000, г. Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, дом 8, стр. 8
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Большой Спасоглинищевский, д. 8, стр. 8
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7709756985, ОКПО 82552114, ОКВЭД 70.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810700004528000
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в КБ "ЛОКО-БАНК" (ЗАО) Г. МОСКВА
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 301018105000000000161
БИК 044583001	БИК 044585161
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 762-00-13
Телефакс	Телефакс
Телекс и код	Телекс и код

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:
Заместитель начальника ТУ ЦАО

_____ А. В. Матюшевский

" _____ 200 ____ г.

М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор

_____ И. К. Дасаев

" _____ 200 ____ г.

Исполнитель: Кульпинова Ю. А.

Приложение 1 к
Договору аренды
№ М- 01-034109
от « 17 » февраля 2009 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Закрытое акционерное общество "Перспектива Престиж"
Адрес участка: Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр.8
землеустроительное дело № 010406092, кадастровый № участка 77:01:01034:053

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 500 кв.м. |
| 1.2. Кадастровый квартал | 77:01:01034 |
| 1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 22.12.2008 г. № 77-5/08-102480) | 82 733.75 руб. за 1 кв.м. |
| 1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* (определяется в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка от 22.12.2008 г. № 77-5/08-102480) | 41 366 875 руб. |
| 1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости) | 1.5 % |

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** начисляется с 26.01.2008 г. **620 503.13 руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 3.1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы № 48 «О землепользовании в городе Москве» от 16.12.2007 г., глава 4, статья 21)
- 3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001
КБК 071 1 11 05010 02 0001 120
ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный)
Назначение платежа: арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.
ФЛС № М-01-_____, НДС не облагается.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления правительства Москвы от 28.10.2008 г. № 1010-ПП «О дальнейшем совершенствовании порядка установления арендной платы за землю в городе Москве и внесении изменений и дополнений в постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП».
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора, если иное не определено Договором.
- * - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:
Заместитель начальника ГУ ЦАО

_____ А. В. Матюшевский

_____ 200__ г.

м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор

_____ И. К. Дасаев

_____ 200__ г.

м.п.

Исполнитель: Кульпинова Ю.А.(959-09-71)

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-034109

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: Большой Спасоглинищевский переулок, вл. 8, стр.8
Кадастровый № 77:01:01034:053



Масштаб 1:2000

Заместитель начальника ТУ ЦАО

М.П.



А.В.Матюшевский



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ **нежилое здание** _____

здание

(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Басманное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Большой Спасоглинищевский
Номер дома	8	
Номер корпуса	-	
Номер строения	8	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

Инвентарный номер	45:286:004:000008410
Реестровый номер	031210:004:000008410
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на _____ "03" декабря 2010 г.

Руководитель _____



М.П.

Слободчиков В.М.
(Ф.И.О.)



ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Ситуационный план объекта недвижимого имущества:



Масштаб 1:4000



— Здание, расположенное по адресу:
г.Москва, Большой Спасоглинищевский переулок, д.8, стр.8

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Лит. стр.8 Год постройки 1920 Число этажей 4
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная

№№ п-л	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	% износа к стр. гр.7 x гр.10 100	Тек. изм.	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>кирпичный</i>	<i>удовлетворительное</i>	4	1	4,00	40	1,6		
2	Стены и перегородки	<i>кирпичные, гипсокартон</i>	<i>удовлетворительное</i>	28	1	28,00	40	11,2		
3	Перекрытия (покрытия)	<i>деревянные, железобетонные плиты</i>	<i>удовлетворительное</i>	9	1	9,00	40	3,6		
4	Крыша	<i>металлическая</i>	<i>удовлетворительное</i>	6	1	6,00	40	2,4		
5	Полы	<i>керамическая плитка, линолеум, ламинат</i>	<i>удовлетворительное</i>	7	1	7,00	40	2,8		
6	Проемы	<i>окопные</i>	<i>удовлетворительное</i>	6	1	6,00	40	2,4		
		<i>дверные</i>								
7	Внутренняя отделка	<i>покраска, обои, керамическая плитка</i>	<i>удовлетворительное</i>	6	1	6,00	40	2,4		
8	Сан. и электротехнические устройства	<i>отопление</i>	<i>удовлетворительное</i>	20	1	20,00	40	8		
		<i>водопровод</i>								
		<i>канализация</i>								
		<i>гор. водоснабжение</i>								
		<i>газоснабжение</i>								
		<i>электроосвещение</i>								
		<i>радио</i>								
		<i>телефон</i>								
		<i>вентиляция</i>								
9	Прочие работы	<i>крыльца, отмостка</i>	<i>удовлетворительное</i>	14	1	14,00	40	5,6		

% износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\% \text{ износа (гр.11)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 40 \%$$

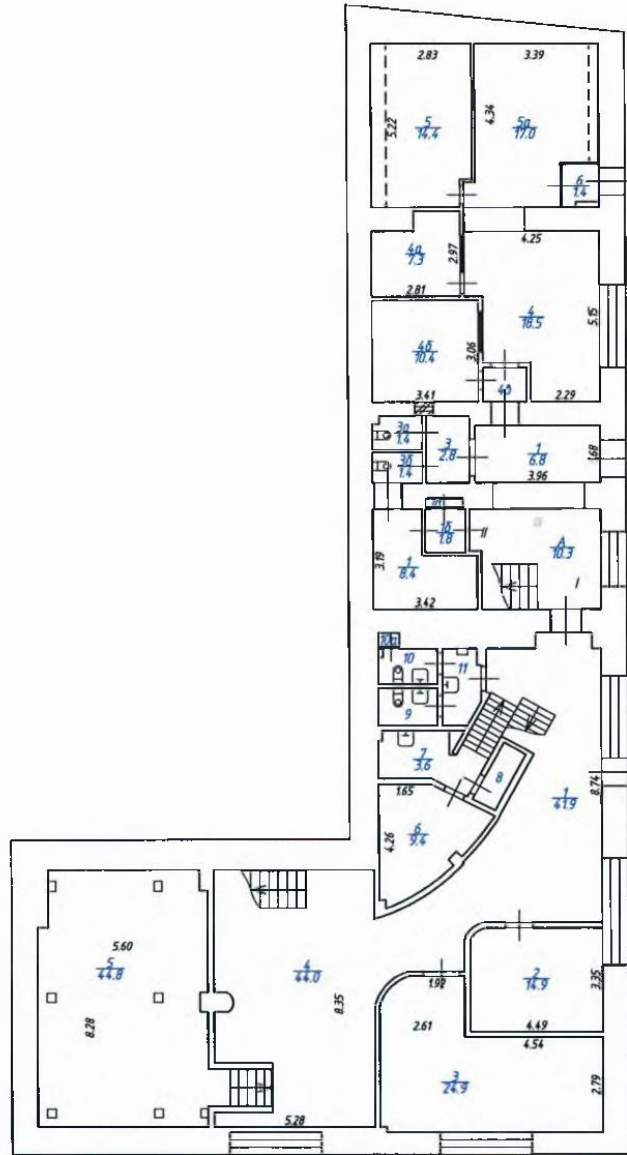
IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x				x				x	

Наименование конструктивных элементов		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой		удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого			x				x				x	

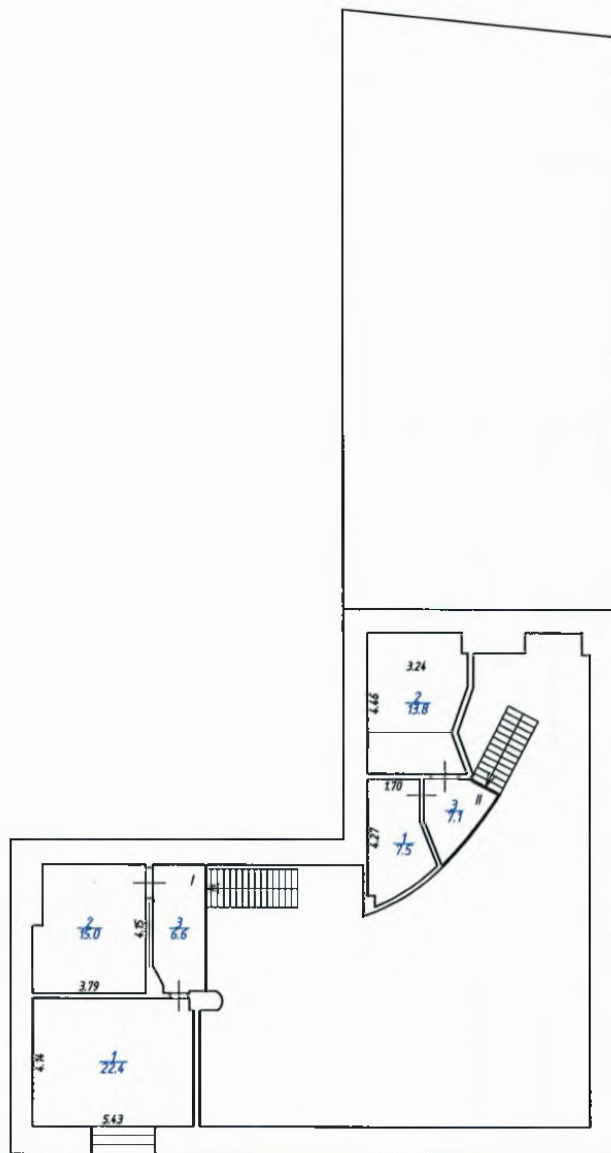
V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем-куб.м; площ. кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.	
						удел. вес	груп. капит.	благоустройство	подвал	объем	этажность						перевод в цены 1991 г.
стр.8	основное	28	92	м3	27	1	1	-	-	-	-	1,96	27	8213	221751	40	133051
													Всего:	221751		133051	



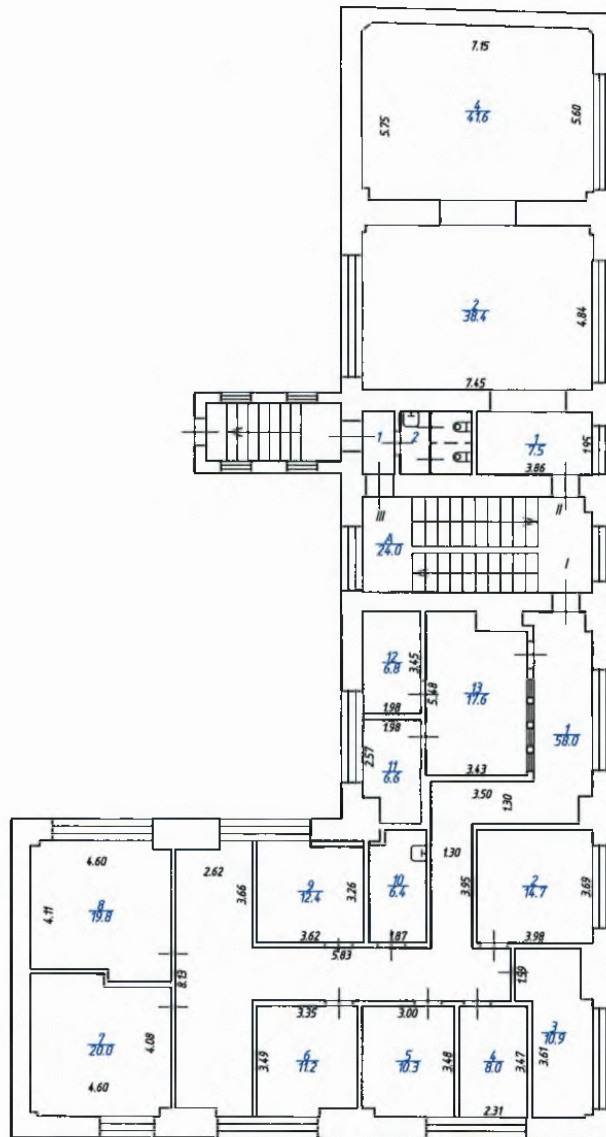
этаж
Тэтаж

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		РФ
Лист 1	Поэтажный план		Масштаб 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
03.12.2010	Выполнил	Шевченко В.Ф.	
03.12.2010	Проверил	Олейников В.В.	



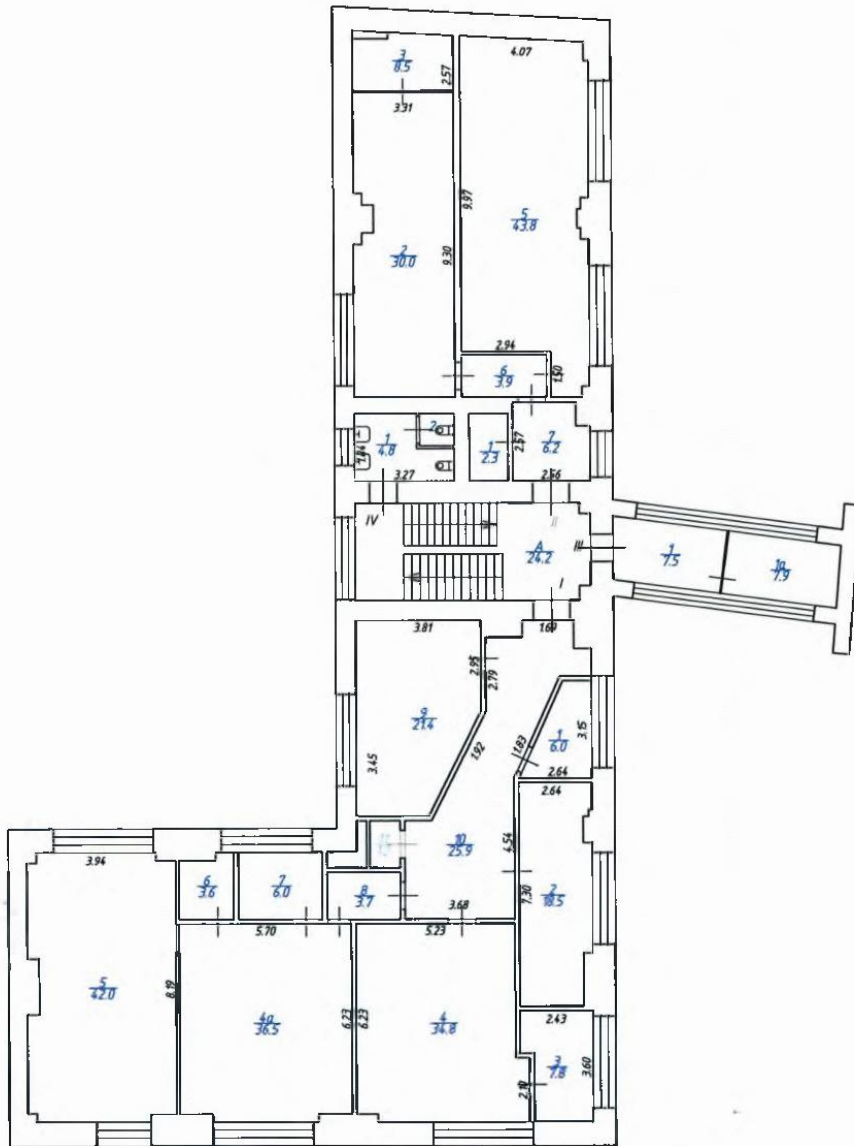
этаж
антресоль

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		РФ
Лист 2	Позтажний план		Масштаб 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
03.12.2010	Выполнил	Шевченко В.Ф.	
03.12.2010	Проверил	Олейников В.В.	



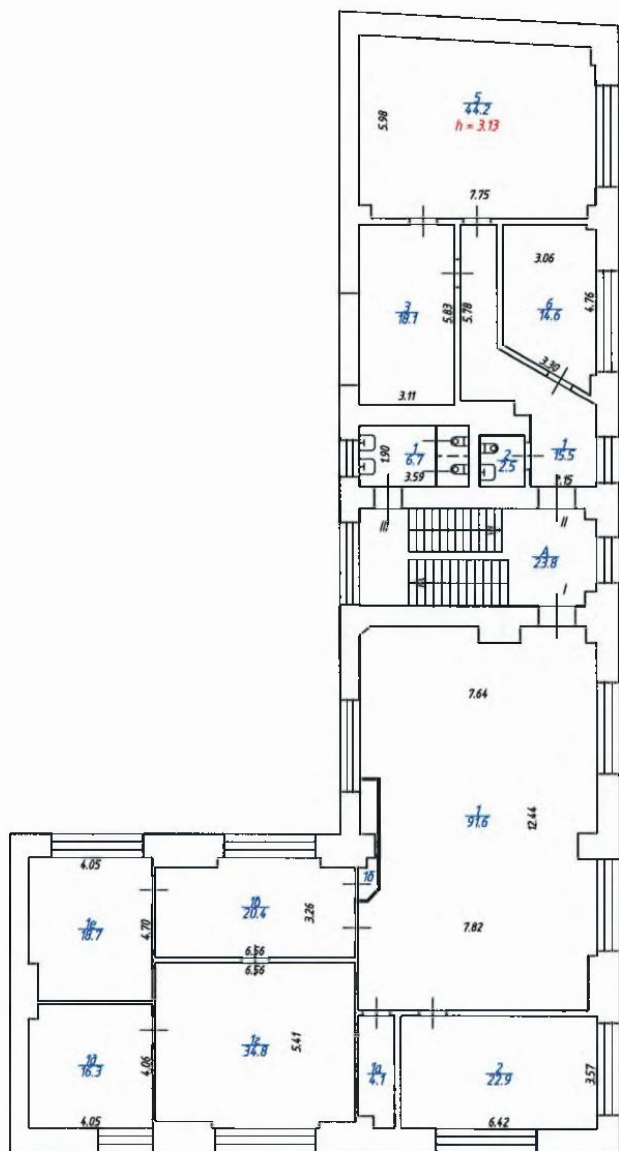
стр. 8
2 этаж

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		РФ
Лист 3	Поэтажный план		Масштаб 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
03.12.2010	Выполнил	Шедченко В.Ф.	
03.12.2010	Проверил	Олейников В.В.	



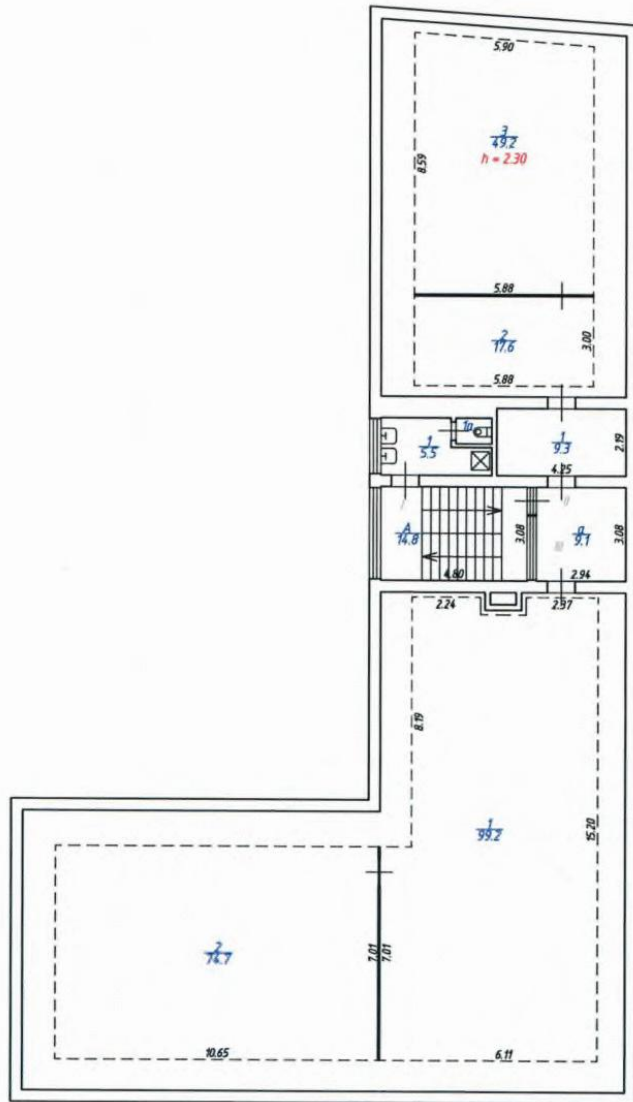
стр. 8
3 этаж

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		РФ
Лист 4	Поэтажный план		Масштаб 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
03.12.2010	Выполнил	Шевченко В.Ф.	
03.12.2010	Проверил	Олейников В.В.	



стр. 8
4 этаж

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		РФ
Лист 5	Полтажный план		Масштаб 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
03.12.2010	Выполнил	Шевченко В.Ф.	
03.12.2010	Проверил	Олейников В.В.	



этаж
чердак

Регистр	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"		РФ
Лист 6	Потажный план		Масштаб 1:200
Листов 6			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
03.12.2010	Выполнил	Шевченко В.Ф.	
03.12.2010	Проверил	Олейников В.В.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
стр.8	I	I	1	зал ожидания		41,9	41,9		3,76	
			2	кабинет		14,9	14,9			
			3	кабинет		24,9	24,9			
			4	холл		44,0		44,0	3,90	
			5	кабинет		44,8	44,8			
			6	кабинет		9,4	9,4			
			7	пом.подсобное		3,6		3,6		
			8	пом.подсобное		2,1		2,1		
			9	уборная		2,0		2,0		
			10	уборная		2,0		2,0		
			10а	шкаф		0,4		0,4		
			11	умывальная		3,1		3,1		
		II	1	вахтерская		8,4		8,4		
	1а		электроцитовая		0,5		0,5			
			1б	тамбур		1,8		1,8		
		III	1	тамбур		6,8		6,8		
			3	умывальная		2,8		2,8		
			3а	уборная		1,4		1,4		
			3б	уборная		1,4		1,4		
			4	кабинет		18,5	18,5			
			4а	кабинет		7,3	7,3			
			4б	кабинет		10,4	10,4			
			4в	тамбур		1,2		1,2		
			5	кабинет		14,4	14,4			
			5а	кабинет		17,0	17,0			
			6	тамбур		1,4		1,4		
			Всего по I этажу:			286,4	203,5	82,9		
	аI	I	1	кабинет		22,4	22,4		2,50	
			2	кабинет		15,0	15,0			
			3	коридор		6,6		6,6		
			II	1	кабинет		7,5	7,5		2,40
				2	пом.техническое		13,8		13,8	
			3	коридор		7,1		7,1		
			Всего по аI этажу:			72,4	44,9	27,5		
	2	I	1	коридор		58,0		58,0	3,50	
			2	кабинет		14,7	14,7			
			3	кабинет		10,9	10,9			
			4	кабинет		8,0	8,0			
			5	кабинет		10,3	10,3			
			6	кабинет		11,2	11,2			
			7	кабинет		20,0	20,0			
			8	кабинет		19,8	19,8			
			9	кабинет		12,4	12,4			
			10	комн.приема тищи		6,4		6,4		
			11	кабинет		6,6	6,6			

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещения	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
			12	кабинет		6,8	6,8			
			13	кабинет		17,6	17,6			
		II	1	коридор		7,5		7,5		
			2	кабинет		38,4	38,4			
			4	кабинет		41,6	41,6			
		III	1	тамбур		2,2		2,2		
			2	уборная		4,4		4,4		
				Всего по 2 этажу:		296,8	218,3	78,5		
	3	I	1	кабинет		6,0	6,0		3,45	
			2	кабинет		18,5	18,5			
			3	кабинет		7,8	7,8			
			4	кабинет		34,8	34,8			
			4а	кабинет		36,5	36,5			
			5	кабинет		42,0	42,0			
			6	кабинет		3,6	3,6			
			7	кабинет		6,0	6,0			
			8	коридор		3,7		3,7		
			9	кабинет		21,4	21,4			
			10	коридор		25,9		25,9		
			11	шкаф		1,2		1,2		
		II	1	пом.подсобное		2,3		2,3		
			2	кабинет		30,0	30,0			
			3	пом.подсобное		8,5		8,5		
			5	кабинет		43,8	43,8			
			6	коридор		3,9		3,9		
			7	коридор		6,2		6,2		
		III	1	кабинет		7,5	7,5			
			1а	кабинет		7,9	7,9			
		IV	1	уборная		4,8		4,8		
			2	уборная		1,1		1,1		
				Всего по 3 этажу:		323,4	265,8	57,6		
	4	I	1	кабинет		91,6		91,6	3,36	
			1а	пом.подсобное		4,1		4,1		
			1б	пом.подсобное		0,8		0,8		
			1в	кабинет		20,4		20,4		
			1г	кабинет		34,8		34,8		
			1д	кабинет		16,3		16,3		
			1е	кабинет		18,7		18,7		
			2	кабинет		22,9		22,9		
		II	1	коридор		15,5		15,5		
			2	уборная		2,5		2,5		
			3	кабинет		18,1		18,1		
			5	кабинет		44,2		44,2		
			6	кабинет		14,6		14,6		
		III	1	уборная		6,7		6,7		
				Всего по 4 этажу:		311,2		311,2		

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
	чердак	I	1	умывальная		5,5		5,5	2,60	
			1а	уборная		1,0		1,0		
		II	1	коридор		9,3		9,3		
			2	пом.подсобное		17,6		17,6		
			3	пом.подсобное		49,2		49,2		
		III	1	пом.подсобное		99,2		99,2		
			2	пом.подсобное		74,7		74,7		
				Всего по чердаку:		256,5		256,5		
	1		A	лестн.клетка		10,3		10,3		
	2		A	лестн.клетка		24,0		24,0		
	3		A	лестн.клетка		24,2		24,2		
	4		A	лестн.клетка		23,8		23,8		
	чердак		A	лестн.клетка		14,8		14,8		
			a	лестн.клетка		9,1		9,1		
				Всего по 1 этажу:		106,2		106,2		
				Итого по зданию:		1652,9	732,5	920,4		

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
03.12.2010 г.	Шевченко В.Ф.	<i>Шевченко В.Ф.</i>	Олейников В.В.	<i>Олейников В.В.</i>

Аналоги

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_200_m_834069576

Сдам офисное помещение, 200 м²
Размещено 8 сентября в 15:43. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 125, сегодня 2

Сдайте недвижимость Быстрее!
 1 Премиум-размещение **BONUS**
 2 Сделать VIP-объявлением
 3 Выделить объявление
 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 1 Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru 16+

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2.2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.
uvidnoe.ru

Арендная плата **282 485 руб. в месяц**

Агентство **АН РЕНТАВИК**
Контактное лицо **Сергей**
 ☎ 8 499 346-82-15 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности арендодателя. Подробнее

Город **Москва**
Адрес **М Китай-город, Большой Спасоглинищевский переулок 8с8**

Сдам офисное помещение 200 м²
Лот 26981 Офис. 3 мин. пешком от м. Китай-город. Бизнес-центра расположен на 2-й линии домов, очень тихое окружение, БЦ находится в историческом центре города, в районе с высокоразвитой экономической и деловой инфраструктурой, в непосредственной близости от правительственных и посольских зон, идеальное обустройство и состояние входной группы, передовое инженерное оборудование, привлекательная внутренняя отделка, профессиональная управляющая компания, создающая прекрасные условия для вашей работы. Количество этажей: 4. здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: АКАДО - Телеком, КОМКОР. Инфраструктура: столовая, кафе, банк. Вакантные площади: 1 этаж - 75 м² с отдельным входом. 4 кабинета. 2 этаж - 202 м². 5 кабинетов и зал. 3 этаж - 92 м² 2 кабинета. Арендная ставка 20 000 руб/м²/год, включая НДС. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно (свет, тепло, водоснабжение) также интернет. Имеется платная парковка через дорогу. Помещение требует косметического ремонта

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2.2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.
uvidnoe.ru

Аренда офиса на Тульской
3 мин. от метро. Без посредников, без комиссии. Перевоз за наш счет
www.7811178.ru

Коворкинг в Москва Сити
Аренда рабочих мест 2 мин от метро, 3 мин от парковки. Звоните!
office24-7.ru

Участки от 160 тысяч руб!
За 6 соток с коммуникациями. 32 посевка. Охраня. распродажа 0%. Заходи

metro кита Яндекс.Кар Яндекс.Кар Публичная Спасоглини Сдаю офис Сдам офис Сдам оф X Сдам офис Сдам офис


www.avito.ru Сдам офисное помещение, 576 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Обь...

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Сдам офисное помещение, 576 м²

Размещено 8 сентября в 15:44. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 99, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BOOST**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата **1 248 000 руб. в месяц**

Агентство **АН РЕНТАВИК**


Контактное лицо **Михаил**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности арендодателя. Подробнее

Город **Москва**


Адрес **М Китай-город, Лубянский проезд 19с1**



Офис 51м2 в Аренду.
Аренда офиса от собственника в БЦ "Калибр" (СВАО, Метро Алексеевская).
www.kalibroao.ru

Пуск Яндекс.Кар Яндекс.Кар Публичная Спасоглини Сдаю офис Сдам офис Сдам оф X Сдам офис Сдам офис

www.avito.ru Сдам офисное помещение, 576 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — Обь...



Арендная плата **1 248 000 руб. в месяц**

Агентство **АН РЕНТАВИК**


Контактное лицо **Михаил**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности арендодателя. Подробнее

Город **Москва**

Адрес **М Китай-город, Лубянский проезд 19с1**



Avito ПРОМО

Офис 51м2 в Аренду.
Аренда офиса от собственника в БЦ "Калибр" (СВАО, Метро Алексеевская).
www.kalibroao.ru

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.
uvidnoe.ru

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.
uvidnoe.ru

Сдам офисное помещение 576 м²

Лот 27280 Офис. 3 мин. пешком от м. Китай-город. В аренду предлагаются двухуровневые офисные помещения в стиле лофт, в шаговой доступности от метро. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк. Вакантные площадки: Этаж 3 - 576 м2, возможно деление пополам. Высота потолков 4,5 м. Помещение предлагается с мебелью и цветами. Арендная ставка 26000 руб/м2/год, коммунальные платежи отдельно. УСН.

БЦ «East Gate»
Аренда офиса с юридическим адресом в Москве по цене Подмосковья.
www.7811178.ru

Всё объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Сдам офисное помещение, 700 м²

Размещено 8 сентября в 15:42. ✕ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



- Сдайте недвижимость быстрее!
- Премиум-размещение
 - Сделать VIP-объявлением
 - Выделить объявление
 - Поднять объявление в поиске
- Хотите большего?
- Применить пакет услуг

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Арендная плата **1 235 875 руб. в месяц**

Агентство **АН РЕНТАВИК**
Контактное лицо **Сергей**

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности арендодателя. Подробнее

Город **Москва**
Адрес **М Китай-город, улица Солянка 4**

Контактное лицо **Сергей**

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности арендодателя. Подробнее

Город **Москва**
Адрес **М Китай-город, улица Солянка 4**

Сдам офисное помещение 700 м²

Лот 21315 Офис. 5 мин. пешком от м. Китай-город. Офисный особняк в центре Москвы. Первая линия домов. Выполнен качественный ремонт фасада и внутренних помещений. Есть небольшой гараж для автомобилей. Хорошо развита инфраструктура. Поблизости расположены известные рестораны и магазины, несколько церквей. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточная охрана, круглосуточный доступ. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк. Вакантные площади: 2 этаж - 350 м², 3 этаж - 350 м². Состояние помещений "за выездом Арендаторов", требуется ремонт. Арендная ставка: 25000 руб/м²/год, включая НДС. Коммунальные платежи - по счетчику.

Номер объявления: 478780396

Написать арендодателю | В избранное | Пожаловаться

Похожие объявления:

Квартира с ключами
44,3 тыс. руб.

мкр. Новое Бисерово
Квартира за 44,3 тыс. рублей – первый этаж. Студелка. Инфраструктура.

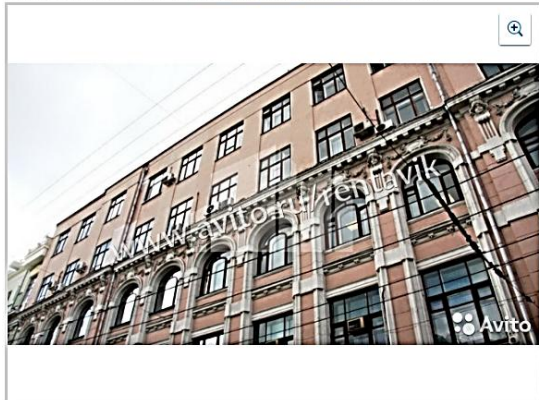
Офис 51м2 в Аренду.
Аренда офиса от собственника в БЦ "Калибр" (СВАО, Метро Алексеевская).

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.

Сдам офисное помещение, 260 м²

Размещено 8 сентября в 15:42. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **440 000 руб. в месяц**

Агентство **АН РЕНТАВИК**

Контактное лицо **Денис**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности арендодателя. Подробнее

Город **Москва**

Адрес **м. Лубянка, Мясницкая улица 8/2с1**



Просмотров: всего 112, сегодня 2

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **БОНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **НОВА**



мкр. Новое Бисерово
Квартира за 44,3 тыс. рублей – первый взнос. Отделка. Инфраструктура.
biserovo.ru

Арендная плата **440 000 руб. в месяц**

Агентство **АН РЕНТАВИК**

Контактное лицо **Денис**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности арендодателя. Подробнее

Город **Москва**

Адрес **м. Лубянка, Мясницкая улица 8/2с1**



Сдам офисное помещение 260 м²

Лот 26381 Офис. 2 мин. пешком от м. Лубянка. Здание расположено в непосредственной близости от метро, на огороженной территории. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, химчистка. Вакантные площади: 2 этаж - 260 м2, арендная ставка 440000 руб/мес. УСН. Коммунальные услуги входят в ставку. Электричество и телефония оплачиваются отдельно.

Номер объявления: 834069098

[Написать арендодателю](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

До 300 000 Р
0% до 55 дней
Оформить за 5 мин.

мкр. Новое Бисерово
Квартира за 44,3 тыс. рублей – первый взнос. Отделка. Инфраструктура.
biserovo.ru

Офис 51м2 в Аренду.
Аренда офиса от собственника в БЦ "Калибр" (СВАО, Метро Алексеевская).
www.kalibroa.ru

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.
uvidnoe.ru

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м.

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4189307.5771029624&y=7509952.135790038&z=19&text=55%2C755733%2037%2C633556&type=1&app=search&opened=1>

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,755733 37,633556

Земельные участки 1

1. 77-01-0001034:27
г Москва, проезд Лубянский, вл 19, стр 1
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77-01-0001034:27
Кад. квартал:	77-01-0001034
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, проезд Лубянский, вл 19, стр 1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	79 959 149,20 руб.
Декларированная площадь:	568 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации жилого дома; эксплуатации части здания под ресторан; эксплуатации части здания под административные цели
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	28.06.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	28.06.2016

Лубянский проезд

Ошадь

ЕЗНО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

16:46 06.10.2016

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 1900 м²

Размещено 4 октября в 14.06. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 59, сегодня 3

Фото Видео

Цена **624 300 000 руб.** ~~634 000 000 руб.~~

Агентство **АН БЕСТ-Недвижимость**
на Avito с сентября 2011

Контактное лицо **Купреев Владимир Васильевич**
8 910 403-54-24 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Москва

Метро Китай-город 1.3 км Чкаловская 900 м Таганская 900 м

У агентства 2806 объявлений

АН БЕСТ-Недвижимость
Корпорация «БЕСТ-Недвижимость». Все операции с недвижимостью. офис ЦЭН

На Avito — миллионы покупателей

Avito 16+

ОКУПАЕМОСТЬ 8.5 ЛЕТ

Продаем арендный бизнес!
Арендный бизнес – Пятёрочка. ОСЗ, договор до 2023 года. Собственный!

краснодарская29.рф

ЭК Сады Пекина
Продажа торговых и офисных

Продам помещение свободного назначения 1900 м²
Лот N 19964. Агент: Купреев Владимир Васильевич ; Отделка по международным стандартам. ; Лифт. ; Высота потолков ; 3,2 м. ; Система кондиционирования. ; Система контроля доступа. ; Система противопожарной безопасности. ; Система видео-наблюдения. Парковка во дворе здания на 10 машин. Земельный участок в долгосрочной аренде.

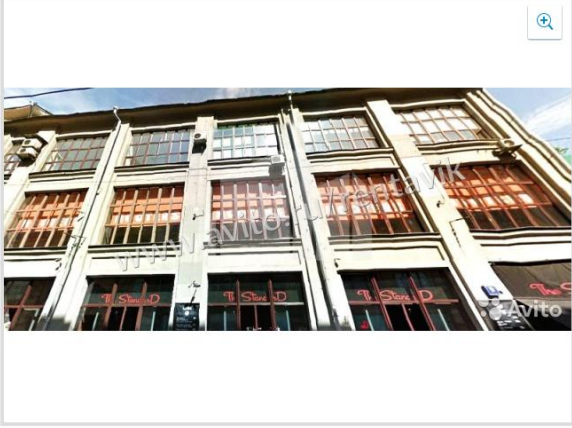
Номер объявления: 614746881

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Продам офисное помещение, 1992 м²

Размещено 12 сентября в 06:38. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 134, сегодня 1



Цена 750 600 000 руб.

Агентство АН РЕНТАВИК


Контактное лицо Ирина Николаевна

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город Москва

Адрес Китай-город, Большой Златоустинский переулок 9




Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?


- 1 Применить пакет услуг **NEW**

Загрузите свои товары в Avito Контекст



ОКУПАЕМОСТЬ 8,5 ЛЕТ

Продам арендный бизнес!
Арендный бизнес – Патерочка ОСЗ договор до 2023 года. Собственник!
краснодарская29 рф



ЖК "Wine House"
Элитный ЖК в Замоскворечье. Площади свободного назначения. Париж!
winehouse-hals.ru

Готовый ЖК Южное Видное
Квартиры со скидкой 8% в октябре. Выгода до 500 000 руб. Звоните!
uidnoe.ru

Готовый ЖК Южное Видное
Квартиры со скидкой 8% в октябре. Выгода до 500 000 руб. Звоните!

Продам офисное помещение 1992 м²

Лот 27916 Офис. 9 мин. пешком от м. Китай-город. Здание расположено в историческом центре Москвы, на первой линии домов. Удобная транспортная и пешая доступность. В помещениях выполнен стандартный офисный ремонт, высота потолков 4,5 м. Большие окна. На первом и втором этаже находится ресторан. Подходит под: офис; фитнес / спортивный центр; медицинский центр; банк; магазин. Также возможно надстроить дополнительный этаж. Количество этажей: 3; здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: видеонаблюдение, круглосуточная охрана. Парковка: стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: кафе, ресторан, банк, медицинский центр. Вакантные площади. Общая площадь - 1992 м2. Стоимость продажи: 12000000 долл/за все.

Номер объявления: 835691689

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#)

[B](#) [f](#) [v](#) [t](#) [p](#) [m](#)

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4189263.1115449513&y=7510468.972778536&z=20&text=55%2C758328%2037%2C633032&type=1&app=search&opened=1>

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,758328 37,633032

Земельные участки 1

1. 77:01:0001033:56
г Москва, пер Большой Златоустинский, вл 9-11/1,
стр 1А
[План ЗУ](#) [План КК](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:01:0001033:56
Кад. квартал:	77:01:0001033
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, пер Большой Златоустинский, вл 9-11/1, стр 1А
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	71 332 770,00 руб.
Декларированная площадь:	600 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
по документу:	эксплуатации здания под административные цели
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГИИ:	05.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	05.07.2016

Москва 9 с.1

77 63 48 20 66 1001035 1001033 1002 2335 2339 1038 57 23 9 15 1033 23 3 с.1А 3 9 с.2 9 с.4 1/11 1018 6

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПИК © Росреестр 2010-2015

16:51 06.10.2016

Яндекс.Кар: Офисное п Продаж: X Продам оф: Офисное п Продам оф: Офисное п Продам по: Продам по: Продам оф: +


www.avito.ru Продажа здания на Новокузнецкой улице, 400 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве н...

12:47
06.10.2016

Продажа здания на Новокузнецкой улице, 400 м²

Размещено 22 сентября в 11:24 [✎](#) [✕](#) [✎](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 420, сегодня 1



Цена 130 000 000 руб.

Продавец **Иван**
на Avito с февраля 2012

[☎ Показать телефон](#) [✉ Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город Москва

Метро M Новокузнецкая 700 м M Павелецкая 600 м M Третьяковская 700 м

Адрес ул Новокузнецкая, 23/4


Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение BONUS
- 2 Сделайте VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг NEW


Кредитная карта
Тинькофф Платинум



До 300 000 Р
0% до 55 дней

Оформить за 5 мин.

РЕКЛАМА ПО ТИНЬКОФФ БАНК, ЛИЦЕНЗИЯ 2673



Продавец **Иван**
на Avito с февраля 2012


[☎ Показать телефон](#) [✉ Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)


Город Москва

Метро M Новокузнецкая 700 м M Павелецкая 600 м M Третьяковская 700 м

Адрес ул Новокузнецкая, 23/4




РЕКЛАМА ПО ТИНЬКОФФ БАНК, ЛИЦЕНЗИЯ 2673



ЖК "Наследие"

Коммерческая недвижимость в ЖК бизнес-класса на Преображенке. Паркинг.


nasledie-hals.ru [Avito Плюс](#)



Аренда, продажа. Звоните!

Новый бизнес-квартал, идет заселение, м. Алексеевская. Скидки до 30.09

astra-estate [Avito Плюс](#)




ЖК «ЦАРИЦЫНО»

КВАРТИРЫ И СТУДИИ 2,6 млн

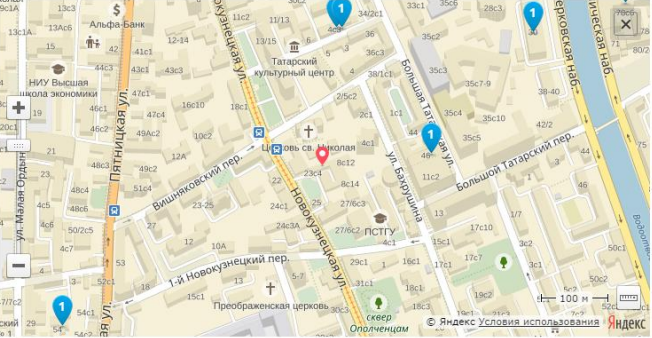
ЖК «ЦАРИЦЫНО»
Квартиры и студии от 2,6 млн руб.!

С-П-П.РУ [Avito Плюс](#)



Квартиры в центре Москвы

4 мин. до Садового кольца



Продам офисное помещение 400 м² в здании класса B

СРОЧНО. Торг. К продаже предлагается эксклюзивный лот - трехуровневый особняк на Новокузнецкой улице. Здание находится в окружении старомосковских знаменитых особняков Замоскворечья. Здание состоит из 3-х уровней (подвал - полностью отремонтированный, офисное предназначение, первый и второй этаж). Здание является памятником архитектуры, есть возможность надстройки мансардного этажа и увеличения площади на 110 кв. м. Кабинетная планировка. В настоящий момент здание офисное. Но, есть возможности создания мини-отеля, представительства, образовательного или медицинского центра. Перед зданием есть небольшая территория для парковки нескольких автомобилей. Все документы подготовлены к сделке, оперативные просмотры в удобное для Вас время. Агентам и посредникам предусмотрен бонус. Предложение срочное, торг возможен.

Номер объявления: 819145733

Пуск

Яндекс.Кар: Офисное п Продаж: X Продам оф: Офисное п Продам оф: Офисное п Продам по: Продам по: Продам оф: +

www.avito.ru Продажа здания на Новокузнецкой улице, 400 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве н...

12:47
06.10.2016

112

Яндекс | Продам помещени... | Продам помещени... | Продам офисное г... | Продажа здания н... | Доска объявлений | Личный кабинет

www.avito.ru Личный кабинет - Сообщения - Avito

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

← Назад [Спам](#) [Удалить](#)

Мои объявления
Сообщения
 Зabloкированные
 Кошелёк
 Avito для Бизнеса **NEW**
 Avito Контекст
 Avito Профо
 Настройки

Продажа здания на Новокузнецкой у... 130 000 000 Р **Иван**
 22.09.2016 11:24 **Новокузнецкая** Был(а) в 15:53

15:52
 Добрый день
 Прошу уточнить, земельный участок под зданием на праве собственности или в аренде?
 Просмотрено

Иван 15:52
 Добрый день. Бессрочная аренда у города.

Написать сообщение [Отправить](#)

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Вакансии Мобильное приложение

© Avito — сайт объявлений. Использование сайта в том числе для размещения объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением

Пуск | Карты Москвы | Продам помещени... | Продам помещени... | Продам офисное... | Продажа здания... | Личный кабинет | Яндекс | Публичная кад... | 16:40 06.10.2016

mail.yandex.ru Входящие (5 новых писем) — Яндекс.Почта

Подача здания Новокузнецкая
 Когда: 6 окт. в 18:07
 Кому: schewel@ya.ru
 От кого: Ivan Ovcharov ovcharof@gmail.com

Новокузнецкая ул., 23с4

Трёхуровневый особняк на Новокузнецкой улице. Здание находится в окружении старомосковских знаменитых особняков Замоскворечья. Здание состоит из 3-х уровней (подвал - полностью отремонтированный, офисное предназначение, первый и второй этаж). Здание не является памятником архитектуры, есть возможность надстройки мансардного этажа и увеличения площади на 110 кв.м. Кабинетная планировка. В настоящий момент здание офисное. Но, есть возможности создания мини-отеля, представительства, образовательного или медицинского центра. Перед зданием есть небольшая территория для парковки нескольких автомобилей.

Стоимость 130 млн. руб.

Собственник - ООО.
 Земля в бессрочной аренде.
 В настоящий момент все площади сданы в аренду.

Представитель собственника
 Иван Овчаров
 +7 985 185 55 56

[IMG_2350.JPG](#) [Скачать](#) [Просмотреть](#)
[IMG_2347.JPG](#) [Скачать](#) [Просмотреть](#)
[IMAG0757\[1\]-1-1.jpg](#) [Скачать](#) [Просмотреть](#)
[IMAG0758\[1\]-1-1.jpg](#) [Скачать](#) [Просмотреть](#)
[IMAG0759\[1\]-1-1.jpg](#) [Скачать](#) [Просмотреть](#)
[IMAG0760\[1\]-1-1.jpg](#) [Скачать](#) [Просмотреть](#)
[Scan_b&w\[1\]-1.pdf](#) [Скачать](#) [Просмотреть](#)

Ответить на письмо

Пуск | 11:16 07.10.2016

11. Экспликация к поэтажным планам здания (строения)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5		6	7	8	9	10
стр. 4	н		1	кабинет		23,5	23,5		2,72	
			2	кабинет		16,9	16,9			
			3	туалет		1,9		1,9		
			4	умывальная		4,8		4,8		
			5	коридор		20,8		20,8		
			6	кабинет		5,6	5,6			
			7	кабинет		8,5	8,5			
			8	кабинет		10,5	10,5			
			9	кабинет		18,4	18,4			
			итого по подвалу:			110,9	83,4	27,5		
1			1	подсобное		1,8		1,8	3,20	
			2	подсобное		4,5		4,5		
			3	коридор		5,1		5,1		
			4	подсобное		13,2		13,2		
			5	кабинет		19,3	19,3			
			6	кабинет		14,5	14,5			
			7	коридор		1,9		1,9		
			8	коридор		1,4		1,4		
			9	коридор		2,0		2,0		
			10	сан.узел		1,4		1,4		
			11	кабинет		11,3	11,3			
			12	лестница		2,1		2,1		
			13	коридор		11,7		11,7		
			14	кабинет		8,6	8,6			
			15	коридор		7,0		7,0		
		16	кабинет		24,5	24,5				
		17	кабинет		19,1	19,1				
			итого по 1 этажу:			149,4	97,3	52,1		
2			1	кабинет		24,4	24,4		2,46	
			2	кабинет		20,1	20,1			
			3	коридор		7,3		7,3		
			4	сан.узел		1,3		1,3		
			5	кабинет		10,6	10,6			
			6	лестница		14,9		14,9		
			7	кабинет		9,5	9,5			
			8	коридор		7,4		7,4		
			9	кабинет		15,9	15,9			
			10	кабинет		12,7	12,7			
			11	кабинет		7,6	7,6			
			12	кабинет		7,8	7,8			
			итого по 2 этажу:			139,5	108,6	30,9		
			итого по помещениям:			399,8	289,3	110,5		

mail.yandex.ru Входящие (8 новых писем) — Яндекс.Почта

Почта Диск Деньги Поиск Картинки Карты Перевод ещё

schewel Выход Настройка Помощь

Написать Проверить Ответить Переслать Удалить Это спам Не прочитано Ещё... Поиск писем Найти

Подоба здания Новокузнецкая

Когда: 9 окт. в 00:49
 Кому: Шевель Александр schewel@yandex.ru
 От кого: Ivan Ovcharov ovcharof@gmail.com

Александр, добрый вечер.
 Арендная ставка 23000 рублей за метр квадратный.

С уважением,
 Иван Овчаров

7 окт. 2016 г., в 11:31, Шевель Александр <schewel@yandex.ru> написал(а):
 Иван, можно еще спршу: какие ставки аренды применяются в этом здании в подвале, 1 и 2 этаже?

Развернуть

С уважением, Александр Шевель
 8-921-127-4478
 8-962-668-1650

Ответить на письмо

Отправить

← предыдущее письмо следующее письмо →

iPhone | Android | Java

Яндекс Почта для телефонов

Полная версия

Обратная связь

© 2001—2016 «Яндекс»

Пуск

RU 9:55 10.10.2016

Для анализа поправки на площадь
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_200_m_847896123

Продам офисное помещение, 200 м²
 Размещено вчера в 14:37. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: **110 000 000 руб.**

Агентство: **БЕСТ-недвижимость, Офис «НА ПЕТРОВКЕ»**
 на Avito с февраля 2014

Контактное лицо: Тайсина Гульнас Тагировна
 Показать телефон | Написать сообщение

Город: Москва
 Метро: Чистые пруды 1.1 км | Китай-город 200 м | Лубянка 500 м
 Адрес: Лубянский проезд, 19с1

У агентства 1196 объявлений

Продайте недвижимость быстрее!
 1. Премииум-размещение **BONUS**
 2. Сделать VIP-объявлением
 3. Выделить объявление
 4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
 Применить пакет услуг **NEW**

Загрузите свои товары в Avito Контекст

«Офис на Петровке» осуществляет сделки по купле-продаже и аренде всех видов недвижимости

ЖК "Наследие"
 Коммерческая недвижимость в ЖК бизнес-класса на Преображенке. Паркинг.
 nasledie-hals.ru

Аренда, продажа. Звоните!
 Новый бизнес-квартал, идет заселение, м. Алексеевская. Скидки до 30.09
 astra.estate

Квартира с ключами
 за 44,3 тыс. руб.
 bicorovo.ru

мкр. Новое Бисерово
 Квартира за 44,3 тыс. рублей – первый взнос. Отделка. Инфраструктура.
 bicorovo.ru

ЖК Южное Видное
 Последние квартиры от 2.2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.

Продам офисное помещение 200 м²
 Гульнас. Продается офис 200м² напротив Администрации Президента РФ по адресу Лубянский проезд дом 19, первая линия домов. Историческое здание 1861 года постройки после реконструкции с заменой перекрытий и кровли, а также всех коммуникаций. Высота потолков 4,5 м. Прекрасный вид на парковую зону и Старую площадь.
 Площади офис 200 м²
 Базовая цена за м² = 600 тыс рублей. Цена обсуждается., Москва г. Басманный, Лубянский проезд 19с1, продается Офис, общ. пл. 200, 1/4 этаж
 Номер объявления: 847896123

www.avito.ru Продам офисное помещение, 576 м² - купить, продать, сдать или снять в Москве на Avito — О...

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

Продам офисное помещение, 576 м²

Размещено сегодня в 14:37. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление


Просмотров: всего 36, сегодня 36

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Преміум-размещение **СОНМ**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 1 Применить пакет услуг **НЕМ**



Цена **290 600 000 руб.**

Агентство **БЕСТ-недвижимость, Офис «НА ПЕТРОВКЕ»**
на Avito с февраля 2014

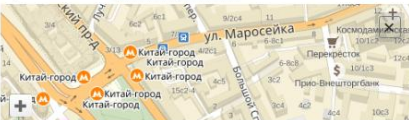
Контактное лицо **Тайсина Гульнас Тагировна**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город **Москва**

Метро **М Китай-город 200 м М Лубянка 500 м**
М Площадь революции 700 м

Адрес **Лубянский проезд, 19с1**



У агентства 955 объявлений

БЕСТ-недвижимость, Офис «НА ПЕТРОВКЕ»
«Офис на Петровке» осуществляет сделки по купле-продаже и аренде всех видов недвижимости

Продаем арендный бизнес!
Арендный бизнес – Петровича. ОСЗ, договор до 2023 года. Собственник!
краснодарская29 рф

Цена **290 600 000 руб.**

Агентство **БЕСТ-недвижимость, Офис «НА ПЕТРОВКЕ»**
на Avito с февраля 2014

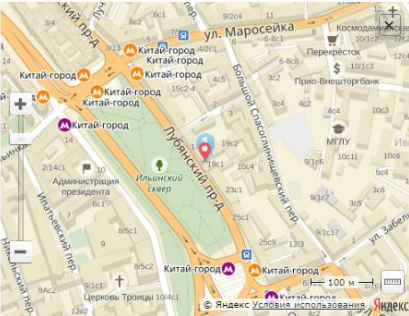
Контактное лицо **Тайсина Гульнас Тагировна**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город **Москва**

Метро **М Китай-город 200 м М Лубянка 500 м**
М Площадь революции 700 м

Адрес **Лубянский проезд, 19с1**



Продам офисное помещение 576 м²
Гульнас. Продается офис 576м 2 напротив Администрации Президента РФ по адресу Лубянский проезд дом 19, первая линия домов. Историческое здание 1861 года постройки после реконструкции с заменой перекрытий и кровли, а также всех коммуникаций. Высота потолков 4.5 м. Прекрасный вид на парковую зону и Старую площадь.

Площади офис 576 м2

Базовая цена за м2 = 600 тыс рублей. Цена обсуждается. Москва г, Басманный, Лубянский проезд 19с1, продается Офис, общ пл. 576, можно разбить от 200, 1/4 этаж

У агентства 955 объявлений

БЕСТ-недвижимость, Офис «НА ПЕТРОВКЕ»
«Офис на Петровке» осуществляет сделки по купле-продаже и аренде всех видов недвижимости

Продаем арендный бизнес!
Арендный бизнес – Петровича. ОСЗ, договор до 2023 года. Собственник!
краснодарская29 рф

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.
uidnoe.ru

ЖК Южное Видное
Последние квартиры от 2,2 млн рублей. Готовый ЖК в 15 мин. от м. Домодедовская.
uidnoe.ru

Продажа комплекса зданий
Торгово-складской комплекс. Участок 2,32 га, помещения 37400 кв. м.

Документы оценщика



г. Вологда

ДОГОВОР № 99/125-5068621
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«30» сентября 2016 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Закрытое акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (ЗАО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Шевель Александр Леонидович Дата рождения: «01» сентября 1978 г. Адрес: 160022, Вологодская обл., Вологодский р-н, дер. Родионцево, д. 53 тел.: 89211274478 Паспорт: серия 1904 и номер: 027154 выдан: 10.09.03 УВД г. Вологды
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (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
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «01» октября 2016 г. по «30» сентября 2017г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 000,00 (Четыре тысячи) рублей 00 копеек единовременно, в срок до «03» октября 2016г.

При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что при заключении Договора страхования получил Правила страхования, ознакомлен с ними, согласен и обязуется выполнять. С документами, подтверждающими полномочия представителя Страховщика, Страхователь ознакомлен.

Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК: ЗАО «МАКС»
Директор филиала ЗАО «МАКС» в г. Вологда

(М. П. Дюльсаева)

Доверенность № 142(А) от 03.03.2016г.

М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Шевель Александр Леонидович

(А. Л. Шевель)

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6682993767 КПП 668501001
ОГРН 112660002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

15.07.2013 № 555 - В/срз

На № _____ от _____

ВЫПИСКА
из реестра
Некоммерческого партнерства
саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Шевеля Александра Леонидовича о том, что **Шевель Александр Леонидович** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «27» декабря 2012 года за регистрационным номером 130.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев